

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

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére**

**a Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út, MÁV körvasútpálya, Méhes utca, Rákospatak árapasztó medre, Ladányi utca és Keresztúri út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út, körvasútpálya, Méhes utca, Rákospatak árapasztó medre, Ladányi utca, Keresztúri út által határolt terület kerületi építési szabályzata készítésének kezdeményezéséről szóló 24/2017. (VI. 21.) KKB határozatával döntött a fenti területre vonatkozó tervezés elindításáról. Az új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) tervezetét a Maros Trans 2003 Kft. kezdeményezte fejlesztési megvalósíthatósága érdekében.

A Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat, valamint a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet alapján a korábbiakhoz képest változást jelent a területen, hogy a Kerepesi út mellett, a Malomárok utca másik oldalán is Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület került meghatározásra, illetve a Rákospatak területén Vf jelű folyóvizek medre és parti sávja területfelhasználási egység került kijelölésre. A terület további része lényegében változatlanul Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületbe és Ek jelű közjóléti erdőterületbe sorolt.

A jogszabályi megfelelés érdekében a 40690/10 hrsz.-ú ingatlan területére a Vi-2 jelű területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet kerül kijelölésre, melynek előírásait, beépítési paramétereit a Malomárok utca túloldalán lévő építési övezet előírásaival, beépítési paramétereivel összhangban szükséges meghatározni. A telek megosztása után az északi, Kerepesi út menti telekrészen egy autószalonnak és -javítóműhely kialakítása tervezett, míg a telek déli fele további szolgáltató funkciók kialakítására alkalmas. Az ingatlanon jelenleg keresztülvezetett Malomárok kiváltásáról gondoskodni szükséges a tervezett hasznosítás érdekében. Javasolt az árok közterületen történő elhelyezését biztosítani a kezelés, hozzáférés biztosítása érdekében.

A KÉSZ tervezete széleskörű társadalmi bevonással készült a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelete alapján. Ennek során az érintett lakosság, valamint a bejelentkező érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek, illetve környezetvédelmi egyesületek a tervek indításakor és elkészítésekor tájékoztatást kérhettek, javaslatot, észrevételt tehetnek, valamint véleményt nyilváníthattak, illetve lakossági fórum megtartására került sor.

A terv tervezete a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2018. március 16. és 2018. április 4. között került közzétételre. Az ezzel kapcsolatos felhívás megjelent közterületen elhelyezett hirdetőfelületen, a Kőbányai Hírek márciusi számában és az önkormányzati honlapon. Javaslatokat, észrevételeket tenni, véleményt nyilvánítani postai úton, illetve elektronikus levélben lehetett. Elektronikus úton észrevétel nem érkezett. A Levegő Munkacsoport postai úton juttatta el véleményét az Önkormányzathoz, mely megválaszolásra

került. A készülő tervről az Önkormányzat a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központban 2018. március 26-án 17 órakor lakossági fórumot tartott. A lakossági fórumon ezen tervvel kapcsolatos észrevételt nem fogalmaztak meg a résztvevők. A partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem maradt fenn.

A KÉSZ szakmai egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárási rend szabályai szerint történt a kerületi partnerségi egyeztetés mellett. Mivel a véleményezési eljárás során nem maradt fenn sem jogszabályon alapuló, sem egyéb észrevétel, az állami főépítész az előterjesztés 2. melléklete szerinti záró szakmai véleményében nem emelt kifogást a rendelet megalkotása ellen.

## **II. Hatásvizsgálat**

Az érintett területre jelenleg a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Kerepesi út – Malomárok utca – Vízialom utca Keresztúri út-által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2008. (V. 23.) önkormányzati rendelete, a Budapest X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákos patak árapasztó meder által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2002. (VII. 11.) önkormányzati rendelete, valamint a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 22/2013. (V. 22.) önkormányzati rendelete hatályos. A Trk. 46. § (1) bekezdése szerint a 2014. június 30-áig elfogadott településrendezési eszközök csak 2019. december 31-éig alkalmazhatóak, módosításukra már nincs lehetőség, ezért az új KÉSZ önálló kerületi építési szabályzatként fogadható el.

A településrendezési előírások alapján a rendelet elfogadásának elvi és jogszabályi akadálya nincs. Az új KÉSZ rendelkezései a magasabb szintű tervekkel összhangban állapítják meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat.

## **III. A végrehajtás feltételei**

A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. A hatálybalépését követően a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz honlapon történő közzétételéről, valamint megküldi vagy elérhetővé teszi azt a Trk. 43. § (2) bekezdése szerinti államigazgatási szervek részére.

## **IV. Döntési javaslat**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út, MÁV körvasútpálya, Méhes utca, Rákos-patak árapasztó medre, Ladányi utca és Keresztúri út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2018. december 7.



Dr. Szabó Krisztián



**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2018. (... ..) önkormányzati rendelete**

**a Budapest X. kerület, Kerepesi út, MÁV körvasútpálya, Méhes utca, Rákos-patak árapasztó medre, Ladányi utca és Keresztúri út 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, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános előírások**

**1. A rendelet hatálya és az értelmező rendelkezések**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya Budapest X. kerület Kerepesi út tengelyvonala, MÁV körvasútpálya keleti határvonala, Méhes utca déli határvonala, Rákos-patak árapasztó medrének tengelyvonala, Ladányi utca tengelyvonala és Keresztúri út tengelyvonala által határolt területére terjed ki (a továbbiakban: Terület).

(2) A Területre vonatkozó szabályozási tervet az 1. melléklet határozza meg.

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

*a) általános szintterületi mutató:* az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterületimutató-érték;

*b) parkolási szintterületi mutató:* a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték;

*c) szintterületi mutató:* az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületi mutató értékéből adódik össze;

**2. A közterület alakítására vonatkozó előírások**

**3. §**

(1) Az utcai fasort – a közművezeték szabványos védőtávolságának figyelembevételével – ki kell egészíteni, telepítésre legalább kétszer iskolázott, útsorfa minőségű faiskolai csemete használandó.

(2) A fatelepítés során a faegyed öntözhetőségét biztosítani kell.

(3) Kioszk az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Kioszk elhelyezésére szolgáló terület” jellel jelölt területen, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületen helyezhető el.

(4) Közterületen vendéglátó terasz nem létesíthető.

### **3. A telekalakítással kapcsolatos előírások**

#### **4. §**

- (1) Olyan telek, amely több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, nem alakítható ki.
- (2) A sajátos építményfajta számára az építési övezeti, illetve övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag minimálisan szükséges méretű telek alakítható ki.

### **4. A táj és a természeti környezet, valamint a környezet védelmére vonatkozó előírások**

#### **5. §**

- (1) A Rákos-patak mederélétől mért 10 méter széles sáv zöldfelületként alakítandó ki. Beépítésre szánt telken e területsáv a telek zöldfelületként fenntartandó, be nem építhető része, melyen épület és burkolat nem létesíthető.
- (2) A Rákos-patak mindkét oldalán a mederétől mért 3-3 méter széles fenntartási sávot kell biztosítani. E területsáv nem keríthető el, azon épület nem helyezhető el, fa nem telepíthető.
- (3) Az árapasztó árok nyomvonala az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven jelölt szakaszon módosítható, az árok meg nem szüntethető.
- (4) Terepszint alatti építményrész mentén a talajvíz mozgásának lehetőségét műszaki eszközökkel biztosítani kell.
- (5) A gépjárművek által használt burkolt felületről származó, szénhidrogén-származékokkal szennyezett csapadékvíz csak olajfogó és hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad közcsonnába vezetni.
- (6) A hő- és légtechnikai berendezések, valamint minden egyéb jelentős zajterheléssel üzemelő berendezés kültéri egységeit csak zajárnyékolva szabad elhelyezni figyelembe véve a településképi előírásokat.
- (7) A Területen csak a működés során keletkezett saját hulladékok elkülönített gyűjtése megengedett. Hulladékgazdálkodási tevékenység a Területen nem végezhető.

### **5. A közművek előírásai**

#### **6. §**

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait úgy kell elbontani, hogy a bontási munkálatok ne veszélyeztessék a meglévő faállományt.
- (3) A szenny- és csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.
- (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (5) A szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
- (6) Önálló antennatartó szerkezet (torony) nem létesíthető.

### **6. A közlekedésre és a jármű tárolóhelyére vonatkozó előírások**

#### **7. §**

- (1) Felszíni személygépjármű- és tehergépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

(2) Építmény létesítése, bővítése, átalakítása, illetve rendeltetésének változása esetén a terület rendeltetésszerű használatához a tehergépjármű-tárolóhelyet egyedi méretezés alapján kell a telken belül biztosítani.

(3) A kerékpár-elhelyezést minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához telken belül kell biztosítani.

(4) Helikopter-leszállóhely nem létesíthető.

(5) Magánút nem létesíthető.

## **7. Az építés általános szabályai**

### **8. §**

(1) Az építési övezet területén a telek és a telken álló főépítmény rendeltetésszerű használatát elősegítő, kiegészítő rendeltetésű melléképítmények közül kizárólag közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, kerti építmény, valamint zászlótartó oszlop helyezhető el. Kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület önállóan nem helyezhető el.

(2) A kerti építmény legmagasabb pontja az 5 métert nem haladhatja meg.

(3) Az előkertben kizárólag kerítés, közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló, előlépcső és akadálymentes közlekedést biztosító rámpa helyezhető el.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén a beépített telken a fő rendeltetésű épület elhelyezkedésével átellenes oldalon, a beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell biztosítani az oldalkertet.

## **8. Egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

### **9. §**

(1) A Területen autómosó, valamint közforgalmat szolgáló üzemanyag-töltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – nem létesíthető.

(2) Konténer kizárólag felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.

## **II. Fejezet**

### **Részletes övezeti előírások**

#### **9. Kertvárosias lakóterület (Lke-1)**

### **10. §**

(1) Az Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3 és az Lke-1/4 építési övezetekben kizárólag

*a)* lakás,

*b)* a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató,

*c)* hitéleti, nevelési, oktatási,

*d)* egészségügyi, szociális,

*e)* kulturális, valamint

*f)* szállás jellegű

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3 és az Lke-1/4 építési övezetekben lévő telken a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.



(3) A szolgáltató rendeltetések közül a 10 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, önálló parkoló, valamint önálló garázs nem létesíthető.

(4) Az Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3 és az Lke-1/4 építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken legfeljebb 1 épület helyezhető el, az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű telken 2 épület is elhelyezhető.

(5) Az Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3 és az Lke-1/4 építési övezetek telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység alakítható ki.

(6) Az Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3 és az Lke-1/4 építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

## 11. §

(1) Az Lke-1/5 építési övezetben kizárólag

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) kulturális,
- d) igazgatási, iroda, valamint
- e) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az Lke-1/5 építési övezetben lévő telken a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.

(3) A szolgáltató rendeltetések közül termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, önálló parkoló, valamint önálló garázs nem létesíthető.

(4) Az Lke-1/5 építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

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

### 12. §

(1) A Vi-2/1 és a Vi-2/2 építési övezetekben kizárólag

- a) lakás,
- b) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű, valamint
- g) igazgatási, iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A Vi-2/1 építési övezetben lakás csak a terepszint feletti második használati szinten vagy annál magasabban alakítható ki.

(3) A Vi-2/1 építési övezetben lévő telken a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.

(4) A szolgáltató rendeltetések közül a 10 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, önálló parkoló, valamint önálló garázs nem létesíthető.

(5) A Vi-2/1 és a Vi-2/2 építési övezetek telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység alakítható ki.

(6) A Vi-2/1 és a Vi-2/2 építési övezet határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

### 13. §

(1) A Vi-2/3 építési övezetben kizárólag

- a) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- b) szállás jellegű,
- c) igazgatási, iroda, valamint
- d) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A szolgáltató rendeltetések közül termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, önálló parkoló, valamint önálló garázs nem létesíthető.

(3) A Vi-2/3 építési övezet határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

## 11. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

### 14. §

(1) A KÖu-2 övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű- és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén gépjármű-várakozóhelyek csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósíthatók meg.

(4) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető.

(5) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

## 12. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

### 15. §

(1) A KÖu-4 övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közúti-vasúti pálya, közmű- és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

## 13. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

### 16. §

(1) A Kt-Kk övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak és a kiszolgálóutak (lakóutak), mindezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló,

kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű- és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (3) Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút a Méhes utca.

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

##### **17. §**

Az Ek övezetben épület nem helyezhető el.

#### **15. Energiaellátás területe (En)**

##### **18. §**

Az En övezetben kizárólag az energiaellátás és elektronikus hírközlés létesítményei és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló iroda, raktár és gépjárműtároló helyezhető el.

#### **16. Folyóvizek medre és parti sávja (Vf)**

##### **19. §**

- (1) A Vf/1 övezetben csak a vízgazdálkodás és az árvízvédelem építményei helyezhetők el.
- (2) A vízfolyás fenntartásához a mederéltől mért 3-3 méter széles szabad sávot kell biztosítani.

### **III. Fejezet Záró rendelkezések**

##### **20. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

##### **21. §**

Hatályát veszti a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

*a)* a Budapest X. kerület, Kerepesi út – Malomárok utca – Vízialom utca Keresztúri út-által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2008. (V. 23.) önkormányzati rendelete és

*b)* a Budapest X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya – Méhes utca – Rákospatak árapasztó meder által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 21/2002. (VII. 11.) önkormányzati rendelete.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző



## BUDAPEST X. KERÜLET

Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út –  
MÁV körvasút pálya – Méhes utca –  
Rákos-patak árapasztó meder –  
Ladányi utca – Keresztúri út  
által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Terve



### KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMOK

- Szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet határa
- Ek közjóléti erdő terület
- Vf/1 folyóvízek medre és partja
- Kök kötétpályás közlekedési terület
- Közúti közlekedési terület
- Építési övezet, övezet jele
- Megszüntető jel
- Kerékpáros nyomvonal
- Módosítható nyomvonalú árokszakas
- Kioszk elhelyezésére szolgáló terület
- Szabályozási terv területi hatálya

### VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

- Országos ökológiai hálózat
- Vasúti (235/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet) védőtávolság határa
- Tervezett felszín alatti gyorsvasúti vonal védelmi zónája (TSZT2017)
- 120 kV-os légvezetékes villamos-energia főelosztó hálózat biztonsági övezete
- Nagyközépnomású földgáz elosztó-vezeték biztonsági övezete
- Külső veszélyességi övezet határa
- Középső veszélyességi övezet határa

### TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Javasolt megszüntetés
- Javasolt telekhatár
- Vasútvonal
- Vasúti felüljáró

### ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Hátszám
- Árapasztó árok jelenlegi tengelyvonala

### ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

MUNKA MEGNEVEZÉSE:  
Budapest Főváros X. kerület, Kerepesi út – MÁV körvasút pálya –  
Méhes utca – Rákos-patak árapasztó meder – Ladányi utca –  
Keresztúri út által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve

RAJZ MEGNEVEZÉSE: **SZABÁLYOZÁSI TERV**

TELEPÜLÉSTERVEZÉS: Zikert Zoltán Sziágyi Eszter  
TT1 01-6182

KÖZLEKEDÉS: Pető Zoltán Rubus Zoltán  
Tk0 01-2321 Tk0 13-16200

KÖZMŰVEK: Orosz István Szabó Krisztián  
TE, TH 05-1585 TV 01-16166

KERT- ÉS TAJTERVEZÉS: Pogány Aurél  
TR, TK 01-5060

ÜGVEZETŐ: **Albrecht Ute**

MÉRETARÁNY:  
**M=1:2000**

DÁTUM:  
2018. november





### Az építés övezetek határértékei

#### 1. Kertvárosias lakóterület (Lke-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	Telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb általános szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb parkolási szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb épületmagasság (m)
2	Lke-1/1	800	SZ	25	30	50	0,5	0,2	7,5
3	Lke-1/2	800	SZ	25	30	50	0,5	0,2	5,5
4	Lke-1/3	800	O	25	30	50	0,5	0,2	5,5
5	Lke-1/4	800	SZ	25	30	50	0,7	0,2	7,5
6	Lke-1/5	2000	SZ	35*	40	30*	1,0	0,2	7,5

\* BP/1002/000176-5/2018 számú OTÉK-eltérési engedély alapján

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	Építési övezet jele	Telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb általános szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb parkolási szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb épületmagasság (m)
2	Vi-2/1	800	SZ	45	50	30	1,8	0,5	10,5
3	Vi-2/2	800	SZ	45	50	30	0,7	0,5	10,5
4	Vi-2/3	2000	SZ	45	50	35	1,0	0,5	10,5



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/000176-5/2018**

Ügyintéző: Hajnóczi Krisztina

Telefon: 06-1/485 69 16

E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

**Tárgy: teljes eljárás, végső szakmai véleményezési szakasz**

Budapest X. ker. Kerepesi út – körvasút – Méhes utca – Rákos-patak – Ladányi utca – Keresztúri út  
KÉSZ készítése

Melléklet: -

Hiv. szám: FO/105-25/2018

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Kovács Róbert polgármester**  
**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat**  
**Polgármestere**

1475 Budapest

Pf.: 35

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközre vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a beérkezett kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő-testülete indokolással alátámasztott döntést hozott. A tervezettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.

**A kezdeményezett OTÉK eltérésről:**

Megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására a rendelet tervezetben szereplő egyes beépítésre szánt terület megengedett legnagyobb beépítési mértékére és legkisebb zöldfelületére vonatkozóan. A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az érintett terület jellemzőit, a területet meghatározó kialakult állapotot és a rá vonatkozó hatályos szabályozást, szakmai szempontból méltányolhatónak tartom kérelmüket.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott rendelettervezetben előírt, az OTÉK 2. sz. mellékletében található táblázat kertvárosias lakóterületre vonatkozó megengedett 30 %-os legnagyobb beépíthetőségtől és 50 %-os legkisebb zöldfelülettől való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

„a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint



Kormány megbízotti Kabinet – Állami főépítész

1056. Budapest, Váci u. 62-64.; Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234 – Telefon: +36 (1) 4856945

E-mail: sersline.kocsi.margit@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

2018.11.20.  
K



c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

**Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött „OTÉK eltérés” című fejezetben kért értékek tekintetében hozzájárulásomat megadom az alábbiak szerint:  
- Az Lke-1/5 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési mérték 35%, a legkisebb zöldfelület 30 % lehet.**

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.


Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

*Budapest, 2018. november 20.*

Tisztelettel



Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából

  
Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár