

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

**Bizalmas!  
Zárt ülésen tárgyalható!**

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca  
által határolt terület kerületi építési szabályzatának elfogadásával kapcsolatban kötendő  
településrendezési szerződésről**

## **I. Tartalmi összefoglaló**

Az OTP Ingatlan Zrt. (a továbbiakban: Beruházó) a Ceglédi út, Somfa utca és Fertő utca által határolt területen lévő ingatlanjain tervezett fejlesztések megvalósítása érdekében az általa benyújtott telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezte, hogy a tulajdonában álló ingatlanokat is magában foglaló, a Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt területre kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készüljön, mert a hatályos kerületi szabályozási tervben szereplő alapintézményi terület helyét meg szeretné változtatni.

A KÉSZ tervezete elkészült, amely szerint a 3400 m<sup>2</sup>-es alapintézményi terület a telektömb belsejében, az eredetihez képest egy védettebb környezetben került kijelölésre. A településrendezési szerződés szerint a Beruházó az alapintézményi terület tulajdonjogát ellenérték nélkül átruházza az Önkormányzatra, valamint a tervezett beruházásokhoz kapcsolódóan járdát, továbbá az ingatlanokkal határos közterületi utcaszakaszokon zöld- és párhuzamos parkolósávot épít az adott beruházáshoz kapcsolódó használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig. A feladatok részletes meghatározását és helyszínét a településrendezési szerződés II. pontja és 2. melléklete tartalmazza.

Jelen előterjesztés célja, hogy megteremtse a KÉSZ megalkotásának előfeltételét jelentő szerződés megkötésének lehetőségét, hogy a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a mellékelt szerződéstervezetet aláírja.

Az előterjesztés nem tehető közzé a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 16. § (5) bekezdése alapján figyelemmel arra, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján – az Önkormányzat gazdasági érdeke miatt – zárt ülésen tárgyalható.

## **II. Hatásvizsgálat**

A településrendezési szerződés elfogadása a KÉSZ elfogadásának az előzménye. A településrendezési szerződés aláírását követően, az Állami Főépítész végső véleményével kerülhet a Képviselő-testület elé a hivatkozott területre vonatkozó új kerületi építési szabályzat.

A szerződés elfogadása lehetőséget ad az Önkormányzat terület fejlesztésével összefüggő alapintézményi, illetve közterület-fejlesztési feladatellátásának a támogatására a Beruházó településrendezési célú kötelezettségvállalásával.

### III. A végrehajtás feltételei

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval.

A Képviselő-testület döntését, illetve a szerződés aláírását követően a településrendezési szerződésben a Beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében az Étv. 30/A. § (5) bekezdése szerint a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a településrendezési szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

### IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2022. április „25.”



D. Kovács Róbert Antal H.

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

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

**.../2022. (... ..) határozata**

**a Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának elfogadásával kapcsolatban kötendő településrendezési szerződésről**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának elfogadásával kapcsolatban kötendő településrendezési szerződést az 1. melléklet szerinti tartalommal jóváhagyja.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti településrendezési szerződést aláírja.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítész Osztály vezetője

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat** (székhely: 1102 Budapest, Szent László tér 29., PIR száma/törzskönyvi azonosítója: 735737; adószám: 15735739-2-42; statisztikai azonosítója: 15735739-8411-321-01.; képviseli: D. Kovács Róbert Antal polgármester) (a továbbiakban: **Önkormányzat**)

másrészről az **OTP Ingatlan Zrt.** (székhelye: 1026 Budapest, Riadó u. 1-3., cégjegyzékszám: 01-10-041554, adószáma: 10495122-2-41, bankszámlaszám: 11736006-20347006, képviselője: Dorogi Zoltán cégvezető, Raáb Roland egyéb munkavállaló, a továbbiakban: **Beruházó**, az **Önkormányzat** és a **Beruházó** együttesen: **Felek**) között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) 30/A. § (3) bekezdés b) pont bb) alpontjában foglaltak alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

### I. PREAMBULUM

1. A Felek rögzítik, hogy a Beruházó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által Budapest X. kerület 38335 hrsz. alatt nyilvántartott, 1107 Budapest, Ceglédi utca 9. – 1107 Budapest, Somfa utca 1-3. szám alatt található, belterületi, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 4636 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban Ingatlan1), továbbá a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által Budapest X. kerület 38332/8 hrsz. alatt nyilvántartott, 1107 Budapest, Ceglédi utca 13. – 1107 Budapest, Hizláló tér 6. – 1107 Budapest, Fertő utca 9/A. szám alatt található, belterületi, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 9310 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2, az Ingatlan1 és az Ingatlan2 együttesen: Ingatlanok).

2. Az Önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telkek tulajdonosával, illetve a telkeken beruházni szándékozóval. A szerződés tárgya azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a Beruházó általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának következményei – a szükséges infrastruktúra-fejlesztések – és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

3. Az Ingatlanokon a Beruházó lakó-, kereskedelmi-, szolgáltató- és iroda-funkciójú fejlesztést kíván megvalósítani (a továbbiakban: Beruházás), amely során a Felek jelen szerződés aláírásával rögzítik a fejlesztés megvalósításához kötődő kötelezettségeiket.

### II. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGE

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházó I.3. pont szerinti fejlesztése megvalósításához szükséges, a Beruházó kezdeményezésére és finanszírozásában elkészített és egyeztetett, a Fertő utca, Hizláló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának (a továbbiakban: Tervezett KÉSZ) megalkotására irányuló eljárást lefolytatja, és a jelen szerződés hatálybalépésétől számított 90 napon belül a KÉSZ-ről szóló rendeletet megalkotja. A Tervezett KÉSZ jelen szerződés 1. mellékletét képezi.

2. A Beruházó vállalja, hogy a Tervezett KÉSZ hatályba lépését követően a jelen szerződés 3. mellékletében megjelölt 3400 m<sup>2</sup> nagyságú, az Ingatlan2 Tervezett KÉSZ alapján Vi-2/AI építési övezetbe tartozó területe vonatkozásában biztosítja a **telekalakítást**, és az így létrejövő ingatlan tulajdonjogát az Önkormányzatra – ellenérték nélkül – ajándékozás jogcímén átruházza.

3. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a 2. pontban meghatározott telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő végleges bejegyzésétől számított 15 napon belül **ajándékozási szerződést kötnek** a 2. pontban meghatározott, a Tervezett KÉSZ alapján kialakított, a Vi-2/AI építési övezetbe tartozó önálló helyrajzi szám alatt feltüntetett 3400 m<sup>2</sup> nagyságú, közművesítés nélküli, per-, teher-

parkolósávot alakít ki a szükséges útépitési engedély függvényében 10 gépjármű parkolóhellyel, illetve amennyiben a jogszabályi és műszaki feltételek lehetővé teszik, úgy ennél több férőhellyel.

**10.** A Beruházó az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest X. kerület, Ceglédi út 38336/5 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett közterület művelési ágú, 8090 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon az Ingatlan1 telekkel közös telekhatár mentén a telekhatár és az útpálya széle közötti területen járdát, zöld- és párhuzamos parkolósávot alakít ki a szükséges útépitési engedély függvényében 8 férőhellyel, illetve amennyiben a jogszabályi és műszaki feltételek lehetővé teszik, úgy ennél több férőhellyel.

**11.** A Beruházó az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest X. kerület, Ceglédi út 38336/5 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett közterület művelési ágú, 8090 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon az Ingatlan2 teleknek a 2. pontban meghatározott, átadandó telekterülettel csökkentett közös telekhatára mentén a VO/43/3/2020 iktatószámú közútkezelői hozzájárulás alapján kiépítendő járda és az útpálya széle közötti területen zöldsávot és párhuzamos parkolósávot alakít ki a szükséges útépitési engedély függvényében 4 férőhellyel, illetve amennyiben a jogszabályi és műszaki feltételek lehetővé teszik, úgy ennél több férőhellyel.

**12.** A Beruházó az Önkormányzat kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező, a Budapest X. kerület, Fertő utca 38331 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett közterület művelési ágú, 8425 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon az Ingatlan2 telekkel közös telekhatár mentén a telekhatár és az útpálya széle közötti területen járdát, zöldsávot, és az úttesttel párhuzamos parkolósávot a szükséges útépitési engedély függvényében 5 férőhellyel, illetve amennyiben a jogszabályi és műszaki feltételek lehetővé teszik, úgy ennél több férőhellyel.

**13.** A Beruházó a 9-10. pontban foglalt kötelezettségét a Tervezett KÉSZ hatályba lépését követően, az Ingatlan1 telekre vonatkozó Beruházásához kapcsolódóan teljesíti. A kötelezettség teljesítésének véghatárideje az Ingatlan1-re vonatkozó végleges építési engedélyek alapján végzett tevékenységgel összefüggésben kiadott utolsó használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának napja.

**14.** A Beruházó a 11-12. pontban foglalt kötelezettségét a Tervezett KÉSZ hatályba lépését követően, az Ingatlan2-ből a 2. pontban meghatározott telekalakítás és a 3. vagy a 4. pontban meghatározott tulajdonjogát ruházás után a tulajdonában maradó telekre vonatkozó Beruházásához kapcsolódóan teljesíti. A kötelezettségek teljesítésének véghatárideje az Ingatlan 2-re vonatkozó végleges építési engedélyek alapján végzett tevékenységgel összefüggésben kiadott utolsó használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásának napja.

**15.** A Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházó által megvalósítani kívánt Beruházások és az ahhoz kapcsolódó járulékos beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során a jóhiszeműség elvét szem előtt tartva egymással együttműködnek. Önkormányzat vállalja, hogy a Beruházások előkészítése, engedélyeztetése és kivitelezése során az esetlegesen szükséges nyilatkozatokat és cselekményeket megteszi, a vonatkozó jogszabályok által meghatározott szükséges és lehetséges mértékben segíti a Beruházót.

**16.** Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlan1-re és az Ingatlan2-re vonatkozó Beruházások során az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanoknak a kivitelezéshez szükséges mértékű használatával kapcsolatban Beruházóval és Beruházó kivitelezőjével együttműködik.

**17.** Tekintettel arra, hogy a Beruházó vállalja a fenti 9-12. pontban rögzített, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő területek átalakításának vonatkozásában szükséges engedélyezési tervek elkészítését és az engedélyek beszerzését, az Önkormányzat a 9-12. pont szerinti beruházások megvalósításához szükséges, az előzetesen egyeztetett, a jelen szerződésnek megfelelő tervekre vonatkozó kérelemre a tulajdonosi hozzájárulását a hozzájárulás kiadása feltételeinek teljesülése esetén 10 munkanapon belül kiadja a Beruházó részére.

Mellékletek:

1. melléklet: tervezett kerületi építési szabályzat
2. melléklet: Az Ingatlanok térképe és a közterületi beruházások vázlata
3. melléklet: Az Ingatlan2 telekmegosztásának méretezett rajza

Budapest, 2022.....

Budapest, 2022.....

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester  
**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat**

Dorogi Zoltán  
vezérigazgató

Raáb Roland  
ingatlanfejlesztési  
igazgató

**OTP Ingatlan Zrt.**

Pénzügyi ellenjegyzés:

Dr. Végh Liza  
főosztályvezető

Szakmai és jogi ellenjegyzés:

Móré Tünde  
osztályvezető

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

Ellenjegyzem: Budapest, 2022.....

Dr. Szekfű Gábor Ügyvédi Iroda  
Dr. Szekfű Gábor ügyvéd  
KASZ: 36069366  
székhelye: 1126 Budapest, Kiss János  
altábornagy utca 26. I/13.

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

**.../2022. (... ..) önkormányzati rendelete**

**a Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca  
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**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya a Budapest X. kerület, Fertő utca tengelyvonala, Hizlaló tér északnyugati telekhatára, Ceglédi út tengelyvonala, Balkán utca tengelyvonala és Bihari utca tengelyvonala által határolt területre (a továbbiakban: Terület) terjed ki.

(2) A Területre vonatkozó szabályozási tervet (a továbbiakban: Szabályozási Terv) az 1. melléklet határozza meg.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

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

*b) parkolási szintterületi mutató:* 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 mutatóból adódik össze.

**3. Telekalakítás**

**3. §**

(1) A sajátos építményfajta számára az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(2) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Olyan telek, amely több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, nem alakítható ki.

## **4. A közműellátás**

### **4. §**

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Egyedi szennyvíztisztító berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (3) A szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
- (4) A korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcatornába vagy elválasztott rendszerű csapadécsatornába vezetendő többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani.
- (5) Csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába nem vezethető.
- (6) Új épület létesítése esetén a (4) bekezdés szerinti többletcsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre, 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó alapterületű új épület esetében a tetőfelületekről lefolyó esővíz a telken belül, terepszint alatt vagy épületben létesített ciszternában gyűjtendő, amely tárolókapacitásának alkalmasnak kell lennie arra, hogy a 10 perc alatt keletkező, 255,17 l/(s,ha) mértékadó fajlagos csapadékvízhozam esetén számított csapadékvíz-mennyiséget befogadja.
- (7) A telken belül elszikkasztani csak a tetőfelületekről elkülönítve gyűjtött csapadékvizet lehet.
- (8) Hordalékkal szennyezett csapadékvizet a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a befogadóba.
- (9) Olajos szennyeződéseknek kitett burkolt közlekedési felületről és a 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb parkolóból lefolyó csapadékvizet olaj- és hordalékfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.
- (10) A keletkező csapadékvizeket közvetlenül közterületre kivezetni és a szomszédos telekre átvezetni tilos.

## **5. A közlekedés és a járművek tárolása**

### **5. §**

- (1) A Területen 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjármű tárolása nem megengedett.
- (2) Magánút nem létesíthető.
- (3) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros-felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (4) Egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani telken belül minden lakás önálló rendeltetési egység után.
- (5) A személygépjármű-elhelyezési kötelezettség másik telken történő biztosítása esetén a személygépjármű-elhelyezési kötelezettséget az érintett telekre egyéb építésügyi korlátozásként az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezni.
- (6) Emelőszerkezetes parkolóberendezés nem telepíthető.
- (7) A Területet úgy kell tekinteni, hogy azon rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.
- (8) Helikopter-leszállóhely nem létesíthető.

## **6. Az építés általános szabályai**

### **6. §**

- (1) A telken – eltérő rendelkezés hiányában – egy épület létesíthető.
- (2) Az előkert mérete – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – 5 méter.



(3) A Bihari utca mentén, a Balkán utcának a Bihari utca és Makk utca közötti szakaszán, a Hízslaló tér mentén, valamint a Makk utcának a Balkán utca és Derecskei utca közötti szakaszán az előkert mérete 0 méter.

(4) Az előkerten belül meglévő épület, illetve épületrész átalakítható, bővítése nem lehetséges.

(5) A Területen üzemanyag-töltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autósó nem létesíthető.

(6) A Területen a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék átmeneti tárolása kivételével hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető.

## **II. Fejezet** **Beépítésre szánt területek**

### **7. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)**

#### **7. §**

(1) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületépítési övezetben kizárólag

*a) lakás,*

*b) iroda, valamint*

*c) a közterület felől megközelíthetően, földszinten legfeljebb bruttó 400 m<sup>2</sup> szinterületű kiskereskedelem, szolgáltató*

*rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.*

(3) A szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető.

(4) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezetben a melléképítmények közül

*a) közmű-becsatlakozási műtárgy,*

*b) közműpótló műtárgy,*

*c) hulladéktartály-tároló,*

*d) kerti építmény, valamint*

*e) zászlótartó oszlop*

*helyezhető el.*

(5) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

### **8. Kisvárosias lakóterület (Lk-2)**

#### **8. §**

(1) A kisvárosias lakóterület a több rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül

*a) közmű-becsatlakozási műtárgy,*

*b) közműpótló műtárgy,*

- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászló tartó oszlop

helyezhető el.

(3) A szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető.

(4) A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

## 9. §

(1) Az **Lk-2/I** építési övezetben kizárólag

- a) igazgatási, iroda,
- b) hitéleti, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) legfeljebb bruttó 500 m<sup>2</sup> szintterületű kiskereskedelem, valamint
- e) szolgáltató

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az **Lk-2/L** építési övezetben kizárólag

- a) lakás,
- b) iroda,
- c) szállás jellegű, valamint
- d) a közterület felől megközelíthetően legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> szintterületű kiskereskedelem, szolgáltató

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

## 9. Intézményterület (Vi-2)

### 10. §

(1) Az intézményterület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően szabadon álló beépítésű, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, illetve szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményterület építési övezeteiben a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény, valamint
- d) zászló tartó oszlop

helyezhető el.

(3) A Vi-2/I1, Vi-2/I2 és Vi-2/I3 építési övezetben a szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű kézműipari tevékenység kivételével egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető.

(4) Az intézményterületen a földmunkával járó építési tevékenységet megelőzően a felszín alatti közeg szennyezettségét fel kell tární.

(5) Az intézményterület építési övezeteinek határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

## 11. §

a) A **Vi-2/AI** építési övezetben nevelési, oktatási, igazgatási, iroda, egészségügyi és szociális rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

(1) A **Vi-2/I1** és **Vi-2/I2** építési övezetben kizárólag

- a) iroda,
- b) az épület földszintjén kiskereskedelem,
- c) szolgáltató, valamint
- d) lakás

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A Fertő utca telekhatárától mért 50 méteren belül lakás csak 6 méteres padlószintmagasság felett létesíthető.

(3) A **Vi-2/I3** építési övezetben kizárólag

- a) iroda,
- b) nevelési, oktatási,
- c) kereskedelmi célú szállás,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kiskereskedelmi, valamint
- f) szolgáltató

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

(4) A **Vi-2/I1**, **Vi-2/I2** és **Vi-2/I3** építési övezet telkén több épület is elhelyezhető.

(5) A **Vi-2/L1** építési övezetben kizárólag

- a) lakás,
- b) a közterület felől megközelíthetően, földszinten legfeljebb bruttó 400 m<sup>2</sup> szintterületű kiskereskedelem, valamint
- c) szolgáltató

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

(6) A **Vi-2/L1** építési övezet telkén több épület is elhelyezhető.

(7) A **Vi-2/L2** építési övezetben kizárólag lakás rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

(8) A **Vi-2/L3** építési övezetben kizárólag

- a) lakás,
- b) a közterület felől megközelíthetően, földszinten legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> szintterületű kiskereskedelem, valamint
- c) szolgáltató

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

(9) A **Vi-2/L3** és **Vi-2/I3** építési övezetek határától mért 5 méteren belül az épületek zárt sorú összeépítése esetén a homlokzatmagasságok közötti eltérés mértéke legfeljebb 1,5 méter lehet.

## III. Fejezet

### Beépítésre nem szánt területek

#### 10. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

## 12. §

(1) A KÖu-3 övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, valamint közúti-vasúti villamos pálya, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, mindezek csapadékvíz-elvezető rendszere, közmű- és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem létesíthető.

(3) Az övezet területén gépjármű-várakozóhely nem létesíthető.

## **11. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)**

### **13. §**

(1) A KÖu-4 övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, gépjármű-várakozóhely, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, mindezek csapadékvíz-elvezető rendszere, közmű- és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén

a) épület nem helyezhető el,

b) szervizút nélküli gépjármű-várakozóhely csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,

c) autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben vagy egy irányban legalább két forgalmi sávval rendelkező útpálya szélső forgalmi sávjában létesíthető,

d) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, ha az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárműbehajtását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közútról kell biztosítani.

## **12. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

### **14. §**

(1) A Kt-Kk övezet a kiszolgáló utak és lakóutak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű- és hírközlési építmény, valamint zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Közterület zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt terület legalább 80%-át zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani a meglévő növényállomány megőrzésével.

## **IV. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

### **15. §**

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

### **16. §**

Hatályát veszti Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Fertő utca – Ceglédi út – Balkán utca – Bihari utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásáról szóló 45/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelete.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

BUDAPEST X. KERÜLET,

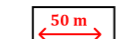

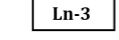
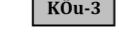

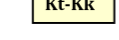





FERTŐ UTCA, CEGLÉDI ÚT, BALKÁN UTCA  
ÉS BIHARI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KÉSZ

SZABÁLYOZÁSI TERV

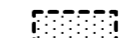
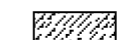
M=1:2000

**JELMAGYARÁZAT**

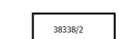


**Kötelező szabályozási elemek**

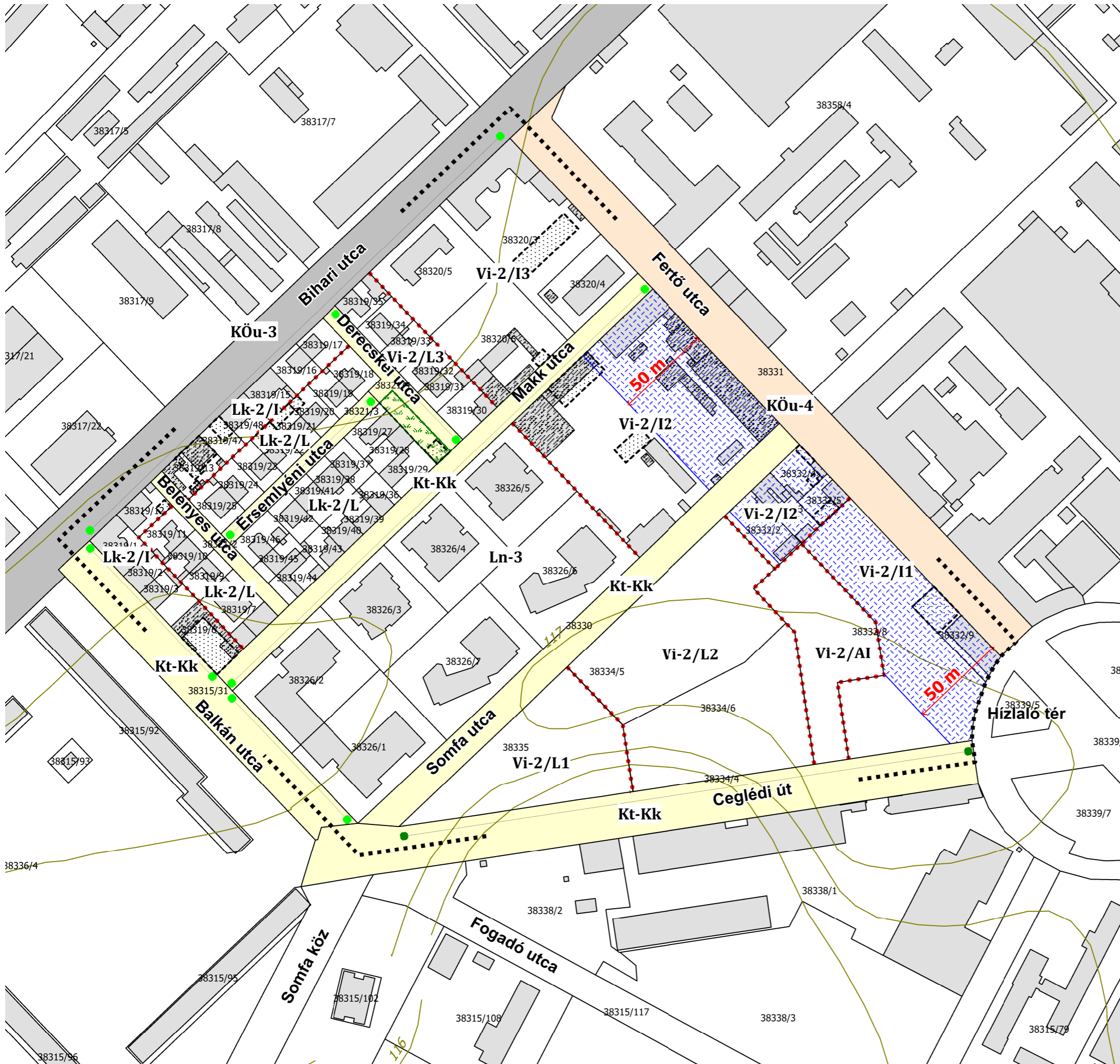
-  Szabályozási méret
-  Építési övezet határa
-  Építési övezet jele
-  II. rendű főutak területe
-  Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe
-  Kerületi jelentőségű közutak területe
-  Lakás csak 6,0 m-es padlószint magasság felett létesíthető
-  Közterület zöldfelületként fenntartandó része
-  Megtartandó, kiegészítendő fasor
-  Telepítendő fasor
-  Szabályozási terv területi hatálya

**Tájékoztató elemek**




-  Nem bemért épület
-  Bontott épület

**Alaptérképi elemek**

-  Telek
-  Épület
-  Szintmagasság



1. MELLÉKLET A .../2022. (...). ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ  
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

<b>KASIB</b>	Mérnöki Manager Iroda kft.		1105 Budapest, Árpád Könyv- és Kiadóközpont E-mail: kasib@kasib.hu, info@kasib.hu Tel: 361-1730	Részszám: SZT
	Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület KÉSZ			Munkaszám: 2516
<b>É</b>	<b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>			Építési M 1:2000
	Kelt: 2020. szeptember hó			
Ügyvezető igazgató: Zuhász Sándor	Településszerkesztő: Bátkóczy Nagy-Pál Anna 01-10-0001, 111-00-0001, 116-00-0001	Központi főosztály Központi főosztály Központi főosztály	Készítők: 	
Vezető Településszerkesztő: Pósta Ferenc 01-10-0001, 111-00-0001, 116-00-0001	Központi főosztály Központi főosztály Központi főosztály		Ellenőrzők: 	

## Az övezetek és építési övezetek határértékei

## 1. Nagyvárosias lakóterület (Ln-3)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe	Az építési övezetben							
2			a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3				általános	parkolási		legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
4		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	<b>Ln-3</b>	2000	SZ*	2,0	0,8	35	12,5	15,0	35	75

## 2. Kisvárosias lakóterület (Lk-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe	Az építési övezetben							
2			a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3				általános	parkolási		legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
4		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	<b>Lk-2/I</b>	1000	Z**	1,5	0,6	50 (60***)	4,5	10,5	35	60
6	<b>Lk-2/L</b>	400	Z**	1,1	0,6	50 (60***)	4,5	7,5	35	60

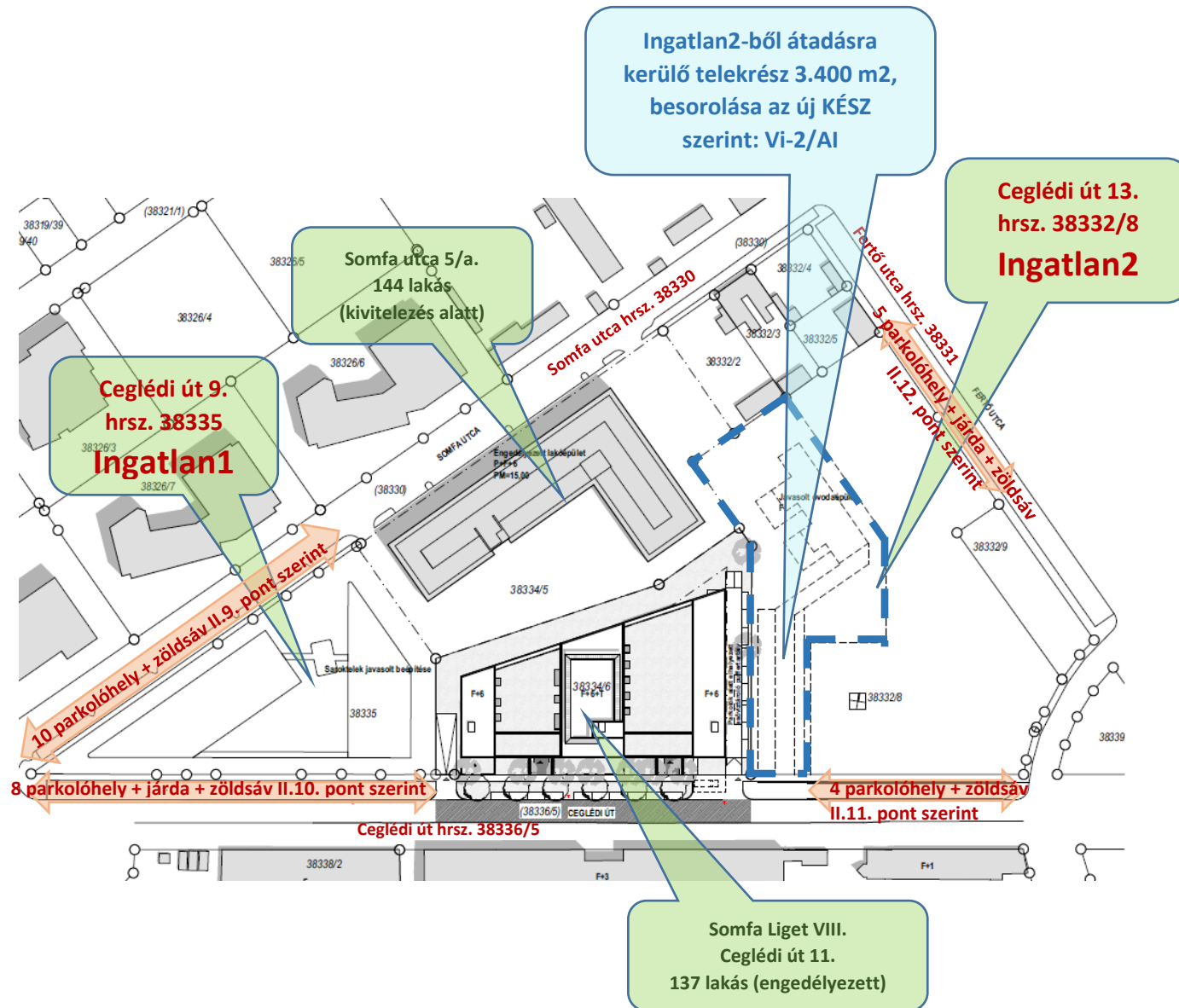
## 2. Intézményterület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe	Az építési övezetben							
2			a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3				általános	parkolási		legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
4		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	<b>Vi-2/AI</b>	2000	SZ*	0,7	0,35	35	4,5	10,0	40	35
6	<b>Vi-2/I1</b>	2000	Z**	2,5	0,7	45	4,5	15,0	30	70
7	<b>Vi-2/I2</b>	2000	Z**	2,1	0,7	45	4,5	15,0	30	70
8	<b>Vi-2/I3</b>	2000	Z**	2,1	0,9	45	4,5	15,0	30	70
9	<b>Vi-2/L1</b>	2000	SZ*	2,5	0,7	35	4,5	21,0	35	70
10	<b>Vi-2/L2</b>	2000	SZ*	2,1	0,65	35	4,5	15,0	35	65
11	<b>Vi-2/L3</b>	400	Z**	2,1	0,9	60	4,5	10,5	35	75

\*szabadonálló

\*\*zárt sorú

\*\*\*saroktelek esetén



Településrendezési Szerződés 3. sz. melléklete

