

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

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére**

a Budapest X. kerület, Keresztúri út, Ek területfelhasználási egység határa és a 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról

I. Tartalmi összefoglaló

A tervezési területre korábban 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 (a továbbiakban: KSZT1) és 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 (a továbbiakban: KSZT2) volt hatályban. A településrendezési és az építésügyi jogszabályok változása, valamint a munkahelyi területekre vonatkozóan a hulladékhasznosítással kapcsolatos szabályozás hiánya miatt az Önkormányzat a hatályos tervek felülvizsgálatáról, illetve új kerületi építési szabályzat kidolgozásáról döntött a mintegy 120 ha méretű területre.

Időközben – elsősorban a Rákos-patak menti kerékpárút fejlesztésének előkészítése érdekében – a tervezési terület egy részére hatályba lépett a Budapest X. kerület, Rákos-patak kerületi építési szabályzatáról szóló 21/2018. (X. 19.) önkormányzati rendelet, ezért ennek megfelelően szükségessé vált a tervezési terület csökkentése, a szabályozás területének felosztása és a második területrészre vonatkozó szabályozás újragondolása. Jelen kerületi építési szabályzat a Budapest X. kerület, Keresztúri út, Ek területfelhasználási egység határa és a 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt területre terjed ki (a továbbiakban: KÉSZ). A Budapest X. kerület, Rákos-patak kerületi építési szabályzatáról szóló 21/2018. (X. 19.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezte a KSZT1 és KSZT2 rendeleteket, így jelenleg nincs hatályban a területre kerületi építési szabályzat.

A tervezési terület Budapest X. kerületében, Felsőrákos városrészben, a Keresztúri út és a Rákos-patak menti erdőterületek között található. Déli irányból a Keresztúri út és vasúti területek határolják, keleti és északi oldalán beépítetlen területekhez kapcsolódik, nyugaton a Rákosvölgyi utcától kertvárosias lakóterületek övezik. A Keresztúri út mentén jelentős kiterjedésű munkahelyi, üzemi területek működnek. A terület nyugati részén, a Kozma utca vonaláig jellemzően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, míg ettől a vonaltól keletre inkább raktározást és termelést szolgáló gazdasági területek találhatók. A nyugati szélén egy kisebb intézményi terület húzódik, ami egy rövid szakaszon a gazdasági és erdőterületek közé ékelődik be a Rákos-patakkal párhuzamosan. Jelentős a külterület aránya annak ellenére, hogy a Rákos-patakot övező erdőterülettel, valamint az országos és helyi jelentőségű természetvédelmi területtel csökkent a KÉSZ területe.

A KÉSZ tervezete a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően és a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatban (a továbbiakban: TSZT), valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletben (a továbbiakban: FRSZ) foglaltakkal összhangban készült.

A szabályozás célja a gazdasági területek rendezettségének javítása, egységesebb városképet eredményező építési övezetek létrehozása, a gazdasági területeken végezhető tevékenységek körének és az egyes végezhető tevékenységek feltételeinek szabályozása, az intézményi területek átalakulásának elősegítése, valamint a szomszédos lakóterületekhez való kapcsolódás és területfelhasználási átmenet megteremtése.

A terület túlnyomó része beépítésre szánt gazdasági területként jelölt a hatályos TSZT-ben, a nyugati részen Gksz-1 jelű jellemzően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, a keleti részen Gksz-2 jelű jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület jelenik meg.

A TSZT szerinti Vi-2 jelű intézményi területek jelenlegi területfelhasználása nem igazodik az övezeti besoroláshoz. A szabályozás három különböző építési övezetet jelöl ki a területen. A kertvárosias lakóterület mentén lévő intézményi övezetben a lakófunkció is megengedett az átmenet megteremtése érdekében. A kiemelt utak és gyűjtőutak mentén lakófunkció már nem létesíthető, de a kisebb telekméreték révén kialakuló telekstruktúra a beépítés arányainál, léptékénél fogva rendezett városképet eredményezhet. A gazdasági területek és a Rákos-patak menti erdőterületek között nagyobb telkes intézményi területek kerültek kijelölésre, ahol a tervezett funkciók és a beépítési struktúra is inkább a gazdasági területek felé jelent átmenetet.

A KÉSZ tervezetének egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 36. §-ában foglaltak szerinti teljes eljárási rend szabályai szerint történt a kerületi partnerségi egyeztetés mellett. A tervezet a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelete szabályainak megfelelően 2017. május 25. és 2017. június 27. között került közzétételre. A partnerségi eljárás során a lakosság, az érdekképviseleti szervek, a civil és gazdálkodó szervezetek, valamint vallási közösségek a tervezettel kapcsolatosan javaslatokat, észrevételeket tehettek, véleményt nyilváníthattak. A partnerségi egyeztetés során több észrevétel érkezett, melyek megválaszolásra kerültek.

A KÉSZ egyeztetési eljárása véleményezési szakaszában érkezett vélemények elbírálásáról szóló polgármesteri döntés szerint az államigazgatási szervek részére a véleményezési eljárás során adott észrevételeik megválaszolásra kerültek. A válaszok alapján eltérő vélemény nem maradt fenn, ezért egyeztető tárgyalás összehívására nem került sor.

Az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadása a rendelet elfogadásának feltétele. Az állami főépítész a záró szakmai véleményét 2021. február 15-én küldte meg (az előterjesztés 2. melléklete), amelyben egyes jogszabályon alapulaként megfogalmazott észrevételeket tett.

1. Álláspontja szerint a Korm. rendelet 11. § (2) bekezdése alapján egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, nem tartja „szerencsésnek”, hogy a tervezési terület határa meglévő, már kialakult telkeken keresztül húzódik, valamint az Ek területfelhasználási egység határa véleménye szerint nincs egzakt módon meghatározva.

Az észrevétel jogszabályi alapjait az állami főépítész ugyan nem jelölte meg, ugyanakkor egyértelműen megállapítható, hogy a párhuzamos szabályozás nem merülhet fel. A területen a Rákos-patak vízfolyását övező közjóléti erdő területfelhasználási egysége mentén került lehatárolásra a terv területi hatálya. A területfelhasználási egység határán minden esetben övezethatár, meglévő telekhatár vagy belterületi határ jelölt, így a lehatárolás egyértelmű, és a telekalakítások jogszerűen megvalósíthatók. Az egyértelműbb jelölés érdekében a tervezési terület északi határán a szabályozási terven pontosításra kerültek az egymást részben kitakaró határvonalak.

Az Önkormányzat emellett ütemezetten tervezi és folyamatosan valósítja meg a kerület egészére kiterjedő, egységes KÖKÉSZ készítését, amelybe a tárgyi és a szomszédos területű Rákos-patak kerületi építési szabályzata is beépítésre kerül.

2. A vélemény ellentmondást tapasztal a tervezési terület lehatárolása és a rendelettervezet 5. § (4) bekezdése között: „a rendelkezés szerint nem alakítható ki olyan telek, amely telek több övezetbe, vagy építési övezetbe tartozik, ugyanakkor több olyan telek is van, amelynek egy része, nem tartozik bele a tervezési területbe.”

Valóban vannak olyan telkek, amelyeknek egy része nem tartozik a tervezési területbe, ezen telkeket azonban a TSZT szerinti területfelhasználási egység határa is keresztül szeli, a tervezési terület határa pedig ehhez igazodik. A rendelettervezet 5. § (4) bekezdése éppen a rendezés irányába mutat azzal, hogy rögzíti, nem alakítható ki olyan új telek, amely több övezetbe vagy építési övezetbe tartozik. Ez a rendelkezés biztosítja, hogy telekalakítás esetén a területfelhasználási egység, egyúttal az övezet határán telekhatár jöjjön létre. A meglévő telkek esetében ugyanakkor ez az előírás irreleváns.

3. A véleménynek megfelelően a rendelettervezetbe beemelésre került a háromszintes növényállományú zöldfelület fogalma, a külterület és a belterület ugyanakkor a területszervezési eljárásról szóló 321/2012. (XI. 16.) Korm. rendeletben meghatározott fogalmak, ezek rögzítése nem indokolt.

4. A vélemény kéri a szabályozási terven a szabályozási vonalak helyzetének pontos feltüntetését. A szabályozási terven a szabályozási vonalakat áttekintve ugyanakkor megállapítható, hogy azok meglévő telekhatárok vonalához igazodnak vagy méretezettek.

II. Hatásvizsgálat

Az új KÉSZ önálló kerületi építési szabályzatként fogadható el. A KÉSZ elfogadása biztosíthatja a gazdasági területek rendezésének lehetőségét, a végezhető tevékenységek körének és feltételének szabályozását, az intézményi területek átalakulásának elősegítését a helyi építésjogi szabályozás révén.

III. A végrehajtás feltételei

A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. A hatálybalépését követően a polgármester megküldi vagy elérhetővé teszi a településrendezési eszközt a Korm. rendelet 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 X. kerület, Keresztúri út, Ek területfelhasználási egység határa és a 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2021. február „17.”


Dr. Szabó Krisztián

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2021. (... ..) önkormányzati rendelete

a Budapest X. kerület, Keresztúri út, Ek területfelhasználási egység határa és a 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, 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 rendelkezések

1. A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések

1. §

(1) E rendelet hatálya Budapest X. kerületnek a Keresztúri út tengelyvonala, az Ek területfelhasználási egység határa és a 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területre (a továbbiakban: Terület) 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) *háromszintes növényállományú zöldfelület*: azon terület, amelynek minden 100 m²-ére számítva legalább egy nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 20 lombhullató vagy örökzöld cserje és a fennmaradó felületen gyeppel vagy talajtakaró cserjével borított terület;
- c) *környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység*: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött;
- d) *levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny objektum*: az egészségügyi, oktatási, köznevelési, gyermekjóléti, szociális intézmény, rekreációs terület, sporttelep, közhasználatú park, kert, valamint ökológiailag sérülékeny terület, közjóléti erdő, mezőgazdasági és természetvédelem alá vont terület;
- e) *parkolási szintterületi mutató*: kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték;

- f) *szintterületi mutató*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületimutató-értékből adódik össze.

2. A zöldfelület kialakítása

3. §

(1) A telek beépítésével, illetve beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érnie az építési övezeti előírások szerinti legkisebb zöldfelület minden 100 m²-ere után legalább az 1 darabot.

(2) Az ökológia hálózattal (magterület, ökológiai folyosó) határos építési övezet területén legalább 10 méter szélességű háromszintes növényállományú zöldfelület létesítendő.

(3) A területen a 25% zöldfelületi arányt el nem érő, már beépített telek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenhet új építés vagy új burkolt felület létesítése által.

3. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

4. §

(1) A térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából.

(2) A Területen a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék gyűjtése, illetve átmeneti tárolása kivételével hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető.

(3) A meglévő hulladékkezelő tevékenység nem bővíthető.

(4) A hulladék szabadtéri tárolása, illetve kezelése nem megengedett.

4. Telekalakítás

5. §

(1) A Területen nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) A közterület ütemezetten is kialakítható.

(3) A szabályozási vonal végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület az építési övezetben vagy övezetben megengedett legkisebb érték alá csökken.

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

5. A magánút

6. §

A Területen magánút az alábbiak szerint alakítható ki:

- a) a telek legkisebb méretére vonatkozó szabályt a magánút telkére nem kell alkalmazni,
- b) a magánútnak közterülethez kell csatlakoznia, és kizárólag kiszolgáló út, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szereppel alakítható ki,
- c) a magánút telkének legkisebb szélessége
 - ca) egy ingatlan kiszolgálása esetén 6 méter,
 - cb) két vagy három ingatlan kiszolgálása esetén 8 méter,
 - cc) négy vagy öt ingatlan kiszolgálása esetén 10 méter,
 - cd) ötnél több ingatlan kiszolgálása esetén 12 méter,

ce) gyalogút és kerékpárút esetén 4 méter.

6. A közművek

7. §

- (1) Épületet elhelyezni kizárólag teljes közművesítettség esetén lehet.
- (2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (3) A szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
- (4) Korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcatorna vagy elválasztott rendszerű csapadékcatorna esetén a többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani.
- (5) A 400 m²-t meghaladó 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.
- (6) A keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni és a szomszédos telekre átvezetni tilos.
- (7) Csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcatornába nem vezethető.
- (8) Telken belül elszikkasztani csak a tetőfelületekről elkülönítve gyűjtött csapadékvizet lehet.
- (9) Hordalékkal szennyezett csapadékvizet a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a befogadóba.
- (10) A 400 m²-nél nagyobb önálló parkolóból lefolyó csapadékvizet olaj- és iszapfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.

7. A közlekedés és a járművek tárolása

8. §

- (1) A vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m² fogyasztótere után egy személygépjármű-tárolóhelyet kell telken belül biztosítani.
- (2) Építmény, önálló rendeltetési egység és a terület rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű-tárolóhelyet és árurakodó-helyet telken belül egyedi méretezés alapján kell kialakítani.
- (3) Teher- és személygépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.
- (4) A Területen helikopter-leszállóhely nem létesíthető.

8. A beépítés általános szabályai

9. §

- (1) Az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:
 - a) az előkert mérete 5 méter,
 - b) az oldalkert mérete szabadonálló beépítési mód esetén legalább az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 méter,
 - c) a hátsókertr mérete legalább az épület hátsókertrre néző homlokzatának magassága, de legalább 6 méter.
- (2) Ha egy telek egynél több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, az övezethatár által elválasztott telekrészekre vonatkozó előírásokat külön-külön kell figyelembe venni.

10. §

(1) A közhasználat céljára átadott területen csak gyalogos és kerékpáros közlekedés, gépjármű-várakozóhely, illetve zöldfelület alakítható ki.

(2) Közforgalmat szolgáló önálló üzemanyagöltő állomás kizárólag a KÖu övezet határától számított 50 méteren belül létesíthető.

(3) A Területen gépkocsimosó kizárólag üzemanyagöltő állomás kiegészítő rendeltetéseként helyezhető el.

II. Fejezet Részletes övezeti előírások

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

11. §

(1) A Vi-2 építési övezetek elsősorban igazgatási, iroda és környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezetekben szabadtéri anyagtárolás nem megengedett.

12. §

(1) A Vi-2/1 építési övezet területén kizárólag

- a) lakó,
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint
- f) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén lakás csak önálló, legfeljebb kétlakásos lakóépületben helyezhető el. Telkenként legfeljebb egy lakóépület létesíthető.

(3) A Vi-2/1 építési övezet területén a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) zászlótartó oszlop, valamint
- c) kerti építmény

helyezhető el.

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

13. §

(1) A Vi-2/2 építési övezet területén kizárólag

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint
- e) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

- (2) A Vi-2/2 építési övezet területén a melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) zászlótartó oszlop, valamint
 - c) kerti építmény

helyezhető el.

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

14. §

- (1) A Vi-2/3 építési övezet területén kizárólag

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) sport,
- f) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység, valamint
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb egy szolgálati lakás

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

- (2) A Vi-2/3 építési övezet területén a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) zászlótartó oszlop,
- d) kerti építmény, valamint
- e) folyadék- és gáztároló

helyezhető el.

- (3) A Vi-2/3 építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

10. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz-1 és Gksz-2)

15. §

(1) A Gksz-1 és Gksz-2 építési övezetek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgálnak.

- (2) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül

- a) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- b) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

16. §

(1) A Gksz-1 építési övezet gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület, amelynek területén kizárólag

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,
- b) raktározás, logisztika,
- c) kutatás-fejlesztés,
- d) igazgatási, iroda,
- e) kereskedelmi, szolgáltató,
- f) sport,

- g) üzemanyagtöltő állomás, valamint
 - h) parkolóház
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A Gksz-1 építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

17. §

(1) A Gksz-2 építési övezet gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület, amelynek területén kizárólag

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység,
- b) raktározás, logisztika,
- c) kutatás-fejlesztés,
- d) igazgatási, iroda,
- e) kereskedelmi, szolgáltató,
- f) saját alkalmazott számára fenntartott szállás,
- g) sport,
- h) üzemanyagtöltő állomás, valamint
- i) parkolóház

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül legfeljebb egy szolgálati lakás rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Üzemtervezett erdő területe” jellel jelölt területen fa csak részletes dendrológiai vizsgálat alapján, kizárólag:

- a) élet-, és növény-egészségügyi okokból,
- b) inváziós fajú fa esetén, vagy
- c) a növényállomány megújítása céljából

vágható ki.

(4) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Üzemtervezett erdő területe” jellel jelölt területen a telekhatártól jelölt 20 méteres sávban építmény nem helyezhető el és burkolt felület nem létesíthető.

(5) A Gksz-2 építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

11. Közlekedési területekre vonatkozó általános előírások

18. §

(1) A KÖu jelű övezet területén lévő fő- és gyűjtőútról a határos beépítésre szánt területen lévő ingatlan közvetlen gépjármű-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha:

- a) az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos, vagy
- b) az ingatlanok megközelítésének céljára külön szervízszáv létesül.

(2) A főúton és a gyűjtőúton a gépjárműforgalom számára szolgáló várakozóhely az útpályához közvetlenül csak az úttengellyel párhuzamosan csatlakozhat. Az úttengellyel nem párhuzamos várakozóhely csak többlet-forgalmisáv létesítésével vagy önálló szervízút kialakításával kapcsolódhat a gépjárműforgalom számára szolgáló útpályához.

12. I. rendű főút területe (KÖu-2)

19. §

(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 és zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

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

13. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút területe (KÖu-4)

20. §

(1) A KÖu-4 övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, 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.

14. A kerületi jelentőségű közút területe (Kt-Kk)

21. §

(1) A Kt-Kk övezet a forgalmi szerepet betöltő kiszolgálóutak, 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.

III. Fejezet Záró rendelkezések

22. §

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

D. Kovács Róbert Antal
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Az építési övezetek 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 szmá	parkolásra szmp	magassága	
3.				felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
5.	Vi-2/1	SZ	600	30	40	35	0,8	0,5	3,5	6,5
6.	Vi-2/2	SZ	1000	30	40	35	0,9	0,5	4,5	9,0
7.	Vi-2/3	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 szmá	parkolásra szmp	magassága	
3.				felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
5.	Gksz-1/1	Z	5000	40	50	25	1,6	0,0	4,5	12,0
6.	Gksz-1/2	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 szmá	parkolásra szmp	magassága	
3.				felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m ²	%	%	%	m ² /telek m ²	m	m	
5.	Gksz-2/1	Z	3500	45	60	25	1,6	0,0	4,5	12,0
6.	Gksz-2/2	SZ	1500	40	50	25	1,6	0,0	4,5	12,0
7.	Gksz-2/3	SZ	3500	45	60	25	1,6	0,0	4,5	16,0

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A Budapest X. kerület, Keresztúri út, Ek területfelhasználási egység határa és a 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) megalkotásának általános célja, hogy illeszkedjék a 2013. január 1-jét követően lényegesen megváltozott építésügyi jogszabályi környezethez: megfeleljen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezéseinek, továbbá kerületi tervezőközként összhangban álljon a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatban, valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletben foglaltakkal.

A szabályozás közvetlen célja, hogy a magasabb szintű tervekkel összhangban állapítsa meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati szabályokat, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat.

Részletes indokolás

1. §

A rendelkezés rögzíti a rendelet területi hatályát, és meghatározza a szabályozási tervet mint a rendelet rajzi mellékletét.

2. §

Az előírás a rendeletben alkalmazott fogalmakat definiálja. A fogalomrendszer megteremti az összhangot a külön jogszabályban megalkotott kerületi építési szabályzatok között.

3-4. §

A szabályozás célja a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, a zöldfelületekben szegény területek zöldfelületi fejlesztése és az értékes növényzet megőrzése, valamint a környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése. Az előírások a különböző korlátozó tényezők figyelembevételével, az ökológiai, zöldfelületi, valamint tájvédelmi érdekek alapján kerültek kidolgozásra, és meghatározzák mind a közterületre, mind a telkekre vonatkozó szabályokat.

5-6. §

A telekalakításról szóló rendelkezések lehetővé teszik egyrészt az építési telkek rendezését, másrészt a tervezett közterületek kialakítását, illetve a kialakítás ütemezését. A magánút kialakítására, méretére és a közforgalomban betöltött szerepére vonatkozó előírások biztosítják

a beépítésre szánt területek megközelítését és kiszolgálását közterület kialakításának hiányában.

7. §

A közművek létesítésével, kiváltásával, illetve megszüntetésével kapcsolatos előírások a településképi szempontokat figyelembe véve rögzítik a megvalósítás feltételeit.

8. §

A közlekedésről és a járművek tárolásáról szóló rendelkezések a közlekedési rendszer megvalósulását és fejlesztését szolgálják. Az előírások biztosítják a közlekedés hálózati rendszerének kialakulását, valamint a közúti-, a kerékpáros- és a gyalogos közlekedés működését. A KÉSZ az OTÉK-nak megfelelő parkolási normatívákat alkalmazza, illetve bizonyos feltételek fennállása esetén meghatározza az eltérés lehetőségét.

9-10. §

A beépítés általános szabályai valamennyi területre vonatkozóan határoznak meg azonos építési feltételeket vagy korlátozásokat. Az előírások kiterjednek az építmények – többek között az üzemanyagtöltő állomás és a gépkocsimosó – elhelyezésére, a különböző beépítési mód szerinti létesítés általános feltételeire, valamint a közhasználat céljára átadott területekre.

11-17. §

A beépítésre szánt területeken a szabályozás célja az intézményi és a gazdasági építési övezetek beépítését lehetővé tevő, a minőségi fejlődést segítő helyi építési szabályrendszer megalkotása, amely figyelembe veszi a X. kerület hagyományait, településszerkezetének és karakterének jellegzetes adottságait. E cél figyelembevételével, a meglévő és a környező beépítéshez illeszkedően kerültek meghatározásra a megengedhető rendeltetések, az építmények elhelyezésének szabályai és az építés határértékei, biztosítva így módon a normativitást a területfelhasználásban és az egységes településképi látványt.

18-21. §

A beépítésre nem szánt területek közlekedési területekre vonatkozó előírásai az I. rendű főutak (KÖu-2), a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4), valamint a kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk) területén létesíthető elemek meghatározását, valamint azok részletes elhelyezési feltételeit tartalmazzák.

22. §

A hatályba léptető rendelkezés kellő időt biztosít a jogszabály alkalmazására történő felkészülésre.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

D. Kovács Róbert Antal polgármester részére

Budapest Főváros X. kerület

Kőbánya Önkormányzata

1102 Budapest, Szent László tér 29.

Iktatószám: BP/1702/00014-2/2021

Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella

Telefon: 06-1/896-1476

E-mail: Dobrosine.Wallner.Gabriella@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest X. kerület Keresztúri út – EK területfelhasználási egység határa – 42753 hrsz telek által határolt terület KÉSZ készítése

záró szakmai vélemény teljes eljárásban

Hiv. szám: FO/59-1/2021

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére 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, Trk 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a szükséges dokumentumok a Trk. 40. § (1) bekezdésének megfelelően megküldésre kerültek, így a Trk. 40. § (3) bekezdésében foglaltak szerint záró szakmai vélemény adható.

A tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, teljes eljárással történt.

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 5/2017. (II. 24.) XI. ÖK rendelettel jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint lezajlott. Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának Polgármestere FO/724/2020 iktatószámú döntésében határozott.

Az egyeztetési eljárásban eltérő vélemény nem maradt fenn.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak figyelembe vételével történt. A tervvel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 40. § (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek.

A tervezettel kapcsolatos, jogszabályon alapuló észrevételem:

Tekintettel arra, hogy az egyeztetési eljárás elhúzódott, a 2016. júniusában történt megindításához képest, és azóta a vonatkozó jogszabályok többször is módosultak, az alábbi észrevételeket teszem a Tervezzel kapcsolatban.

- Felhívom figyelmét, hogy a Trk. 11. § (2) bekezdése alapján egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg. Ezáltal nem tartom szerencsésnek hogy a tervezési terület határa, meglévő, már kialakult telkeken keresztül húzódik, valamint az Ek területfelhasználási egység határa sincs egzakt módon meghatározva (kótázás).
A kettős szabályozás elkerülésének érdekében kérem, hogy a fent leírtakra, valamint a Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának a Budapest X. kerület, Rákos-patak kerületi építési szabályzatáról szóló 21/2018.. (X. 19.) ÖK rendelet területi lehatárolására kiemelten figyeljenek.
- Némi ellentmondást tapasztalható a tervezési terület lehatárolása, és a Tervezet 5.§ (4) bekezdése között. A rendelkezés szerint nem alakítható ki olyan telek, amely telek több övezetbe, vagy építési övezetbe tartozik, ugyanakkor több olyan telek is van, amelynek egy része, nem tartozik bele a tervezési területbe. Az alkalmazhatóság érdekében kérem a teljeskörű összhang megteremtését.
- Kérem a „háromszintes növényállomány”, a „külsőterület” és a „belsőterület” fogalmak meghatározását az értelmező rendelkezések között.
- Kérem a szabályozási terven a szabályozási vonalak helyzetének pontos feltüntetését (kótázás).
- A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (továbbiakban: Jat.) 18. § alapján a jogszabály tervezetéhez indokolást kell csatolni, kérem ennek pótlását

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy Jat. 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében a fővárosi kerületi önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés a) pontjában 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, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond
Kormány megbízott megbízásából

Iványi Gyöngyvér
Állami Főépítész

Erről értesül:

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