

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

**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 elfogadásáról**

I. Tartalmi összefoglaló

Az OTP Ingatlan Zrt. a Budapest X. kerület, 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 tervezési területre kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készüljön, mert a hatályos kerületi szabályozási tervben (a továbbiakban: KSZT) szereplő alapintézményi terület helyét meg szeretné változtatni.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről szóló 52/2019. (XI. 20.) KKB határozatában döntött a KÉSZ tervezésének elindításáról, majd a Budapest X. kerület, Fertő utca, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról szóló 10/2020. (VI. 30.) KKB határozatában a KÉSZ programjavaslatát elfogadta és továbbtervezésre alkalmasnak minősítette.

A KÉSZ tervezete elkészült, amely szerint a 3400 m²-es alapintézményi terület a telektömb belsejében, az eredetihez képest egy védettebb környezetben került kijelölésre. Az alapintézményi hasznosítás során fel nem használt kb. 5000 m² szintterület úgy került szétosztásra az adott telektömbben, hogy a hatályos KSZT szerint megállapított szintterület összességében nem növekedett. Az Önkormányzat a terület fejlesztésével összefüggő alapintézményi, illetve közterület-fejlesztési feladatellátásának a támogatására az OTP Ingatlan Zrt.-vel településrendezési szerződést kötött, amelyben a cég az alapintézményi terület tulajdonjogát ellenérték nélkül átruházta az Önkormányzatra, valamint a tervezett beruházásokhoz kapcsolódóan járda, a közterületi utcaszakaszokon zöld- és párhuzamos parkolósáv építését vállalta az adott beruházáshoz kapcsolódó használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig.

A KÉSZ tervezete a magasabb szintű jogszabályoknak megfelel, és 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 összhangban készült.

A KÉSZ tervezetének egyeztetésére 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 eljárás keretében került sor a kerületi partnerségi egyeztetés mellett.

A KÉSZ tervezetének véleményezése a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelete szabályainak megfelelően megtörtént, a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. §-a alapján a településrendezési eszköz munkaközi véleményezése során megtartandó lakossági fórum kizárólag elektronikus úton, 2020. november 5. és 2020. november 20. között került meghirdetésre. A partnerségi egyeztetés során két 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 észrevételek 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 2022. június 14-én küldte meg (az előterjesztés 2. melléklete), amelyben egy szakmai és egy jogszabályon alapuló észrevételt tett.

1. A szakmai észrevételében megfontolásra javasolja a közterület-szabályozás esetén kialakuló telkekre vonatkozó telekalakítással kapcsolatos előírást. Az észrevétel elfogadását nem javaslom tekintettel arra, hogy a KÉSZ-ben nem került alkalmazásra szabályozási vonal, így ez az előírás szükségtelen lenne. A fentiekre tekintettel a rendelettervezet változtatás nélkül történő elfogadása javasolt.

2. A jogszabályon alapuló véleménynek megfelelően a szabályozási tervlap jelmagyarázatának csoportosítása a Trk. 6. melléklete szerint javításra került.

II. Hatásvizsgálat

A KÉSZ lehetővé teszi a 38335 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt alapintézményi területnek a jelenleginél kedvezőbb helyre, a tömbbelsőbe történő áthelyezését ugyanakkora telekmérettel, mint ami a hatályos tervben szerepel. Ezáltal továbbra is biztosítható a környező megvalósult és tervezett lakásépítések miatt szükséges humáninfrastruktúra számára a megfelelő méretű telek. A KÉSZ szabályozza a lakó és intézményi területeken végezhető tevékenységek körét és feltételeit, valamint megteremti az összhangot a helyi szabályozás és a megváltozott magasabb szintű jogszabályok, továbbá a fővárosi településrendezési eszközök között.

A KÉSZ hatálybalépését követően bekövetkezik a településrendezési szerződésben foglalt előfeltétel, elindíthatóvá válik a tömbbelsőben kialakuló alapintézményi terület kialakítására vonatkozó telekalakítási eljárás. Az ingatlannyilvántartásban történő átvezetést követően ellenérték nélkül átruházásra kerül az alapintézményi terület tulajdonjoga, valamint megvalósulhatnak a közterület-fejlesztési vállalások.

III. A végrehajtás feltételei

A rendelet legkorábban a kihirdetését követő 30. napon léphet hatályba. A hatálybalépését követően a polgármester megküldi vagy elérhetővé teszi a településrendezési eszközt 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 X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2022. június „17”.



Dr. Szabó Krisztián

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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 33. § (5) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Önkormányzata, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Pest Megyei Kormányhivatal, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Honvédelmi minisztérium, Budapesti Rendőr-főkapitányság, Országos Atomenergia Hivatal és Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága véleményének kikérésével 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 közcSATornába 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 m²-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/(sha) mértékadó fajlagos csapadékvízhozam esetén számított csapadékvíz-mennyiséget befogadja.
- (7) A telken belül elsikkasztani 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 m²-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 Hizlaló tér mentén, valamint a Makk utcának a Balkán utca és Derecskei utca közötti szakaszán az előkert mérete 0 méter.
- (4) Az előkertben belül meglévő épület, illetve épületrész átalakítható, bővítése nem lehetséges.
- (5) A Területen üzemanyag-töltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autómosó 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 lakóterület építési övezetében kizárólag
- a) lakás,
 - b) iroda, valamint

c) a közterület felől megközelíthetően, földszinten legfeljebb bruttó 400 m² szintterületű 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 m² 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 övezetében 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 övezetének 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) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(3) A szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m² 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 m² 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 m² 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) zászlótartó 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 m² 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. §

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

(2) 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.

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

(4) 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.

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

(6) A Vi-2/L1 építési övezetben kizárólag

- a) lakás,
 - b) a közterület felől megközelíthetően, földszinten legfeljebb bruttó 400 m² szintterületű kiskereskedelem, valamint
 - c) szolgáltató
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

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

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

(9) A Vi-2/L3 építési övezetben kizárólag

- a) lakás,
 - b) a közterület felől megközelíthetően, földszinten legfeljebb bruttó 100 m² szintterületű kiskereskedelem, valamint
 - c) szolgáltató
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(10) 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) A Szabályozási Terven „Közterület zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt terület legalább 80%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani a meglévő növényállomány megőrzésével.

IV. Fejezet Záró rendelkezések

15. §

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

16. §

Hatályát veszti a Budapest, X. kerület, Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Bihari utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretővezet átSOROLÁSRÓL SZÓLÓ 45/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet.

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



A szabályozás alapelemei:

-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet határa
-  Ln-3 Építési övezet jele
-  KÖu-3 II. rendű főutak területe
-  KÖu-4 Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe
-  Kt-Kk Kerületi jelentőségű közutak területe




A szabályozás másodlagos elemei:

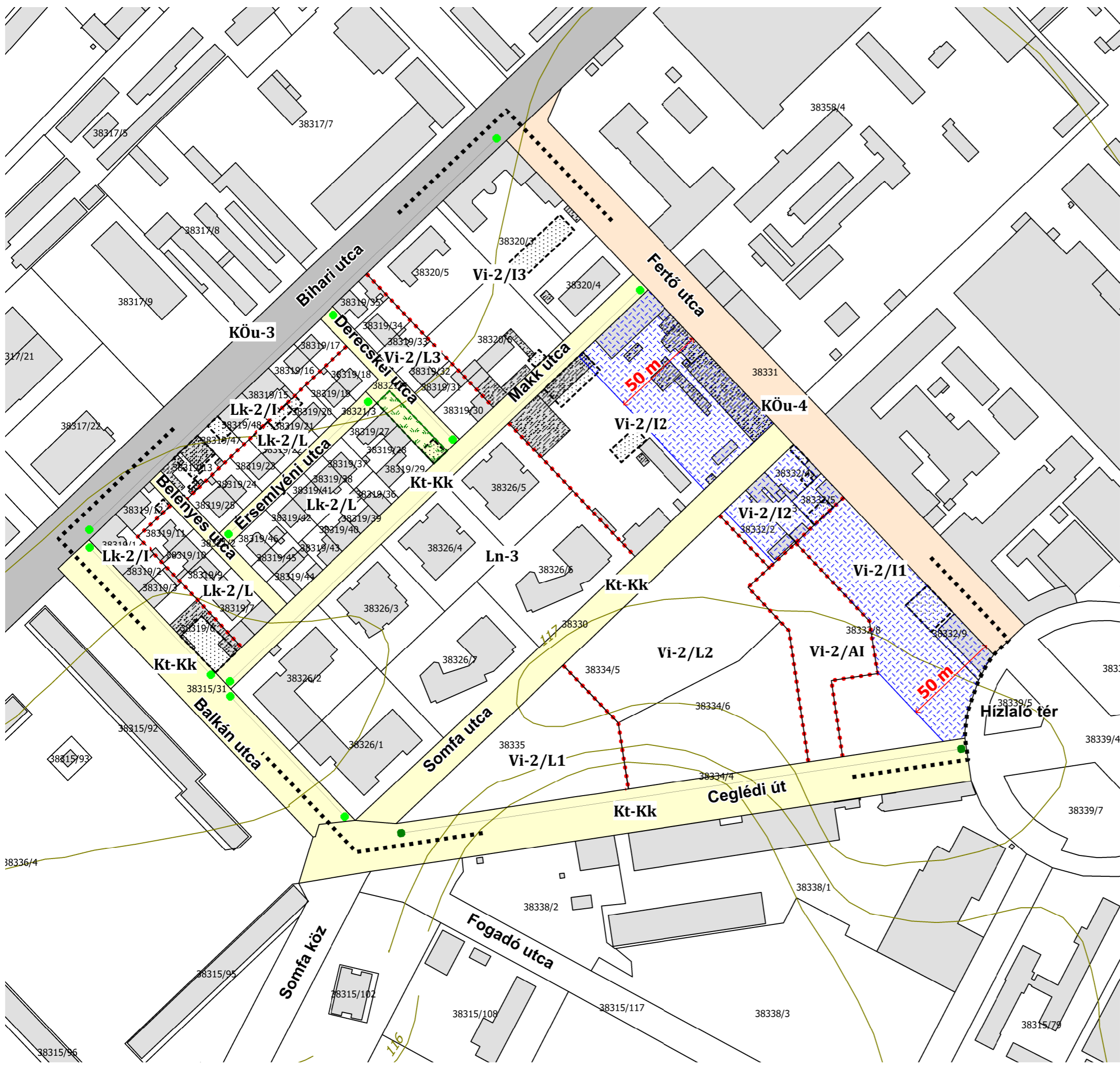
-  Lakás csak 6,0 m-es padlószint magasság felett létesíthető
-  Közterület zöldfelületként fenntartandó része
-  Megtartandó, kiegészítendő fasor
-  Telepítendő fasor
-  Szabályozási terv területi hatálya

Tájékoztató elemek


-  Nem bemért épület
-  Bontott épület

Alaptérképi elemek

-  Telek
-  Épület
-  Szintmagasság



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

	Mérnöki Manager Iroda kft.		Budapest, 1105 Budapest, Árpád Könyv és Papírtudományok központja E-mail: kasib@kasib.hu, telephely@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 Lépcső: M 1:2000
Tervező: SZABÁLYOZÁSI TERV				Kelt: 2020. szeptember hó
Ügyvezető igazgató: Zuhász Sándor	Településszerkesztő: Bátkóczy Nagy-Pál Anna ÉLETTUDOMÁNYI TUDOMÁNYOS INTÉZET, 1105 BUDAPEST	Képzés felügyelője: Központi Rákos Képzés felügyelője: Központi Rákos	Képzés felügyelője: Központi Rákos Képzés felügyelője: Központi Rákos	Képzés felügyelője: Központi Rákos Képzés felügyelője: Központi Rákos
Vezető Településszerkesztő: Pósta Ferenc ÉLETTUDOMÁNYI TUDOMÁNYOS INTÉZET, 1105 BUDAPEST	Vezető Településszerkesztő: Pósta Ferenc ÉLETTUDOMÁNYI TUDOMÁNYOS INTÉZET, 1105 BUDAPEST	Vezető Településszerkesztő: Pósta Ferenc ÉLETTUDOMÁNYI TUDOMÁNYOS INTÉZET, 1105 BUDAPEST	Vezető Településszerkesztő: Pósta Ferenc ÉLETTUDOMÁNYI TUDOMÁNYOS INTÉZET, 1105 BUDAPEST	Vezető Településszerkesztő: Pósta Ferenc ÉLETTUDOMÁNYI TUDOMÁNYOS INTÉZET, 1105 BUDAPEST

Az övezetek és építési övezetek határértékei

1. Nagyvárosias lakóterület (Ln-3)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
		(m ²)		(%)	Legkisebb	Legnagyobb	(%)	(%)	Általános	Parkolásra fordítható
1	Ln-3	2000	szabadonálló	35	12,5	15,0	35	75	2,0	0,8

2. Kisvárosias lakóterület (Lk-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
		(m ²)		(%)	Legkisebb	Legnagyobb	(%)	(%)	Általános	Parkolásra fordítható
1	Lk-2/I	1000	zárt sorú	50 (60°)	4,5	10,5	35	60	1,5	0,6
2	Lk-2/L	400	zárt sorú	50 (60°)	4,5	7,5	35	60	1,1	0,6
3	*saroktelek esetén									

3. Intézményterület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
		(m ²)		(%)	Legkisebb	Legnagyobb	(%)	(%)	Általános	Parkolásra fordítható
1	Vi-2/AI	2000	szabadonálló	35	4,5	10,0	40	35	0,7	0,35
2	Vi-2/I1	2000	zárt sorú	45	4,5	15,0	30	70	2,5	0,7
3	Vi-2/I2	2000	zárt sorú	45	4,5	15,0	30	70	2,1	0,7
4	Vi-2/I3	2000	zárt sorú	45	4,5	15,0	30	70	2,1	0,9
5	Vi-2/L1	2000	szabadonálló	35	4,5	21,0	35	70	2,5	0,7
6	Vi-2/L2	2000	szabadonálló	35	4,5	15,0	35	65	2,1	0,65
7	Vi-2/L3	400	zárt sorú	60	4,5	10,5	35	75	2,1	0,9

Általános indokolás

A Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca 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 településképi 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-tervezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezéseinek, továbbá kerületi terveszközként 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

Az 1. §-hoz

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

A 2. §-hoz

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

A 3. §-hoz

A telekalakításról szóló rendelkezések lehetővé teszik egyrészt az építési telkek rendezését, másrészt a sajátos építményszámára biztosítanak telekalakítási lehetőséget.

A 4. §-hoz

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

Az 5. §-hoz

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, továbbá meghatározza a lakórendeltetés esetén az elhelyezendő parkolóhelyek számát.

A 6. §-hoz

A beépítés általános szabályai valamennyi területre vonatkozóan határoznak meg azonos építési feltételeket vagy korlátozásokat. Az előírások kiterjednek a különböző beépítési mód szerinti létesítés általános feltételeire, valamint az építési helyen kívül eső meglévő épületek átalakításának lehetőségére.

A 7–11. §-hoz

A beépítésre szánt területeken a szabályozás célja a lakó és az intézményi építési övezetek beépítését lehetővé tevő, a minőségi fejlődést segítő helyi építési szabályrendszer megalkotása, amely figyelembe veszi a terület 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.

A 12–14. §-hoz

A beépítésre nem szánt területek közlekedési területekre vonatkozó előírásai a II. rendű főutak (KÖu-3), a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4), valamint a kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk) területén létesíthető elemek meghatározását, valamint azok részletes elhelyezési feltételeit tartalmazzák.

A 15. §-hoz és a 16. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezés kellő időt biztosít a jogszabály alkalmazására történő felkészülésre, egyúttal az érintett területre jelenleg hatályos kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet hatályát veszti.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

D. Kovács Róbert Antal Polgármester Úr

részére

Budapest Főváros X. kerület

Kőbánya Önkormányzata

1102 Budapest, Szent László tér 29.

Iktatószám:

BP/1701/00367-3/2022

Ügyintéző:

Váncza Dominika Livia

Telefonszám:

06-1/485 69 16

E-mail:

Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu

Tárgy:

teljes eljárás, záró szakmai vélemény

Budapest X. kerület Kőbánya, Fertő utca-
Hizlaló tér- Ceglédi út- Balkán utca- Bihari
utca által határolt terület kerületi építési
szabályzata

Hiv. szám:

FO/53-14/2022

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

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 záró szakmai véleményt adom.

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának polgármestere FO/53-14/2022 iktatószámú, 2022. május 24-i keltű levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

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

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

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint lezajlott.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos

Állami Főépítészeti Iroda

1056 Budapest, Váci u. 62-64. fszt. 2. – 1364 Bp., Pf.: 234. – Telefon: +36 (1) 485-6945
E-mail: ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu – KRID: 422374158

államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Polgármestere FO/53-11/2022. számú döntésében határozott. Az el nem fogadott véleményeket a Polgármester döntéseiben indokolta.

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 a határidőben érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek.

II. A hatáskörömbbe tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim

- A telekalakítással kapcsolatos 3. § előírásai között megfontolásra javaslom szerepeltetni a közterületi szabályozás esetén kialakuló telkekre vonatkozóan is az övezeti előírásoktól való eltérés lehetőségét.
- Kérem, hogy a szabályozási tervlap jelmagyarázatának csoportosítása feleljen meg a Trk. 6. mellékletében szereplőknek.

III. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de 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. § (1) bekezdés c) 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
nevében és megbízásából

Iványi Gyöngyvér
Állami Főépítész

Erről értesül:

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