

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

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által  
határolt terület kerületi építési szabályzatáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Az ELIT-INVEST Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a 38338/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében az általa benyújtott telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezte, hogy a tulajdonában álló ingatlant magába foglaló tervezési területre kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készüljön, mivel a telekre tervezett lakásfejlesztés a hatályos kerületi szabályozási tervnek (a továbbiakban: KSZT) nem felelt meg. A telek tulajdonjogát időközben megvásárolta a Valmala Ingatlan Kft. (a továbbiakban: Beruházó), aki továbbra is lakásépítést tervez megvalósítani a 38338/2 hrsz.-ú ingatlanon.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről szóló 12/2018. (III. 21.) KKB határozatában döntött a KÉSZ tervezésének elindításáról, valamint a Gyárdülő városrészre készülő humáninfrastruktúra-vizsgálat és fejlesztési javaslat megállapításainak a programjavaslatba történő beépítéséről. A Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról szóló 36/2019. (VI. 26.) KKB határozatában a KÉSZ programjavaslatát elfogadta, és továbbtervezésre alkalmasnak minősítette.

A KÉSZ tervezete elkészült, amelynek elfogadása esetén a Beruházónak lehetősége nyílik az előzetes tervek alapján a 38338/2 hrsz.-ú ingatlanon 104 lakásos lakóépület építésére. Az Önkormányzat a terület fejlesztésével összefüggő közterület-fejlesztési feladatellátásának a támogatására a Beruházóval településrendezési szerződést kötött, amelyben a cég vállalta, hogy saját költségén bruttó 75 000 000 Ft értékben beruházásokat hajt végre, amelyek külön szerződésben kerülnek meghatározásra.

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 készületségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. §-a alapján a településrendezési eszköz munkaközi véleményezése során megtartandó lakossági fórum kizárólag elektronikus úton, 2020. június 10. és 2020. június 25. között került meghirdetésre. A partnerségi egyeztetés során 15 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. A véleményről a beérkezését követően az ülésen tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

## **II. Hatásvizsgálat**

A KÉSZ tervezetének elfogadása egyrészt biztosítja a területen a magasabb szintű szabályozásnak is megfelelő helyi építési követelmények, jogok és kötelezettségek megállapítását, másrészt a 38338/2 hrsz.-ú ingatlanra tervezett fejlesztésnek megteremti a szabályozási szintű feltételét. Ebből következően a településrendezési szerződés végrehajtása útján az Önkormányzat 75 000 000 forint értékű beruházással gazdagodhat, illetve a beruházás meghiúsulása esetén 100 000 000 forint összegű településrendezési célú pénzeszközt átadásra számíthat.

## **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, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2022. december „8.”



Dr. Szabó Krisztián

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

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

**a Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz 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 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában, valamint 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, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Budapesti Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság és az Országos Atomenergia Hivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*  
*Általános előírások*

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya a Budapest X. kerület, Ceglédi út tengelyvonala, Hizlaló tér délnyugati telekhatára, Gém utca tengelyvonala, Zágrábi utca tengelyvonala és Somfa köz 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, a szintterületi mutató parkolási szintterületi mutató értéke nélküli része;
- b) *kialakult állapot*: az e rendelet hatályba lépésekor fennálló, jogszerűen létrejött állapot;

- c) *parkolási szintterületi mutató*: a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték, a szintterületi mutató általános szintterületi mutató értéke nélküli része.

### **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) Épületet elhelyezni kizárólag teljes közművesítettség esetén lehet.
- (2) Egyedi szennyvíztisztító berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (3) A tisztított és a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása tilos.
- (4) Korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcatorna vagy elválasztott rendszerű csapadékcatorna esetén a többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani.
- (5) A 400 m<sup>2</sup>-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/sha 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 szennyvízcsatornába nem vezethető.
- (8) Új épület létesítése esetén a többletcsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (9) Telken belül elszikkasztani csak a megfelelően előtisztított, szennyezetlen csapadékvizet lehet.
- (10) Hordalékkal szennyezett csapadékvizet a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a befogadóba.
- (11) A 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb parkolóból lefolyó csapadékvizet olaj- és iszapfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.

### **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) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű-tárolóhelyet telken belül kell elhelyezni a következők szerint:

- a) minden lakás önálló rendeltetési egység után egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani,
- b) lakás rendeltetés esetében a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,
- c) a kereskedelmi célú szállás, felsőfokú oktatás, kulturális, sport, iroda, valamint fekvőbeteg-ellátó egészségügyi rendeltetés esetében a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek legalább 50%-át épületben kell biztosítani.

(5) Emelőszerkezetes parkolóberendezés nem telepíthető.

(6) Helikopter-leszállóhely nem létesíthető.

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

### **6. §**

(1) Az előkert mérete – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – 5 méter.

(2) A Ceglédi út és a Hizlaló tér mentén az előkert mérete 0 méter.

(3) A Területen üzemanyag-töltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autómosó létesítése nem megengedett.

(4) A Területen hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető.

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

## **7. Nagyvárosias lakóterület (Ln)**

### **7. §**

(1) A nagyvárosias lakóterület a több rendeltetési egységet magában foglaló, jellemzően 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó, elsősorban többszintes lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias lakóterületek építési övezeteiben

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgy,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kerti építmény a tároló kivételével, valamint
  - e) zászlótartó oszlop
- melléképítmény helyezhető el.

- (3) A Szabályozási Terven a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen
- a) épület nem létesíthető,
  - b) melléképítmény nem létesíthető,
  - c) a telekhatár mentén fasor telepítendő, valamint
  - d) gyeperes vagy cserjesáv létesítendő, ahol a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.
- (4) 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.
- (5) A nagyvárosias lakóterület építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

## 8. §

- (1) Az Ln-T építési övezet a nagyvárosias lakóterület telepszerűen beépített területe.
- (2) Az Ln-T építési övezetben kizárólag
- a) lakás,
  - b) szolgáltató, valamint
  - c) iroda
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

## 9. §

- (1) Az Ln-3 építési övezet a nagyvárosias lakóterület jellemzően szabadonálló beépítési módú területe.
- (2) Az Ln-3/L építési övezetben kizárólag
- a) lakás,
  - b) iroda,
  - c) a közterület felől megközelíthetően legfeljebb bruttó 400 m<sup>2</sup> szintterületű kiskereskedelem, valamint
  - d) szolgáltató
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.
- (3) Az Ln-3/I építési övezetben kizárólag
- a) iroda,
  - b) kereskedelmi célú szállás,
  - c) legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelem,
  - d) szolgáltató, vendéglátó,
  - e) kutatás, fejlesztés,
  - f) sport,
  - g) kulturális, valamint
  - h) nevelési, oktatási és egészségügyi
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.
- (4) Az Ln-3/I építési övezetben a telek beépítése csak a terület lőszermentesítését, valamint az esetleges talajszennyezettség megszüntetését követően lehetséges.

## 8. Intézményterület (Vi-2)

### 10. §

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

(2) Az intézményterület építési övezeteiben

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

melléképítmény helyezhető el.

(3) Az intézményterületen a földmunkával járó építési tevékenységet megelőzően a felszín alatti közeg (földtani közeg és felszín alatti víz) tényleges szennyezettségét feltáró állapotvizsgálatot kell végezni.

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

### 11. §

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

- a) iroda,
- b) az épület földszintjén legfeljebb bruttó 1200 m<sup>2</sup> szintterületű kiskereskedelem,
- c) szolgáltató, valamint
- d) lakás

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A Vi-2/L1 építési övezetben a szolgáltató rendeltetések közül

- a) az egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető,
- b) a földszint kivételével rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű kézműipari tevékenység létesíthető.

(3) A Vi-2/L2 építési övezetben kizárólag

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

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(4) Vi-2/L2 építési övezetben 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.

(5) A Vi-2/I jelű építési övezet telkén több épület is elhelyezhető.

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

- a) iroda,

- b) nevelési, oktatási,
- c) kereskedelmi célú szállás,
- d) kiskereskedelmi,
- e) szolgáltató,
- f) kutatás, fejlesztés, valamint
- g) kiegészítő funkcióként legfeljebb bruttó 1000 m<sup>2</sup> szintterületű sport és kulturális rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

*III. Fejezet*  
*Beépítésre nem szánt területek*

**9. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

**12. §**

(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.

**10. Kerületi jelentős zöldfelülettel rendelkező fásított közterület (Kt-Zf)**

**13. §**

(1) A Kt-Zf övezet a telepsterű beépítés nagyarányú zöldfelülettel rendelkező közterülete kialakítására szolgál.

(2) Az övezet területe a közhasználat elől el nem zárható.

(3) Az övezet területén

- a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
  - b) ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
  - c) funkcionális célú utcabútor,
  - d) köztárgy, valamint
  - e) parkoló
- helyezhető el.

(4) A Kt-Zf övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.



*IV. Fejezet*  
*Záró rendelkezések*

**14. §**

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

**15. §**

Hatályát veszti a Budapest X. kerület Ceglédi út - Gém utca - Zágrábi utca - Somfa köz által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról valamint keretövezet átsorolásáról szóló 4/2002. (I. 22.) önkormányzati rendelet.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző






**BUDAPEST X. KERÜLET,**  
**CEGLÉDI ÚT, HÍZLALÓ TÉR,**  
**GÉM UTCA, ZÁGRÁBI UTCA ÉS SOMFA KÖZ**  
**ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**  
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**SZABÁLYOZÁSI TERV**




**M=1:2000**

**JELMAGYARÁZAT**







**A szabályozás alapelemei**

-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet jele
-  Kerületi jelentőségű közutak övezete
-  Kerületi jelentős zöldfelülettel rendelkező fásított közterület


**A szabályozás másodlagos elemei**

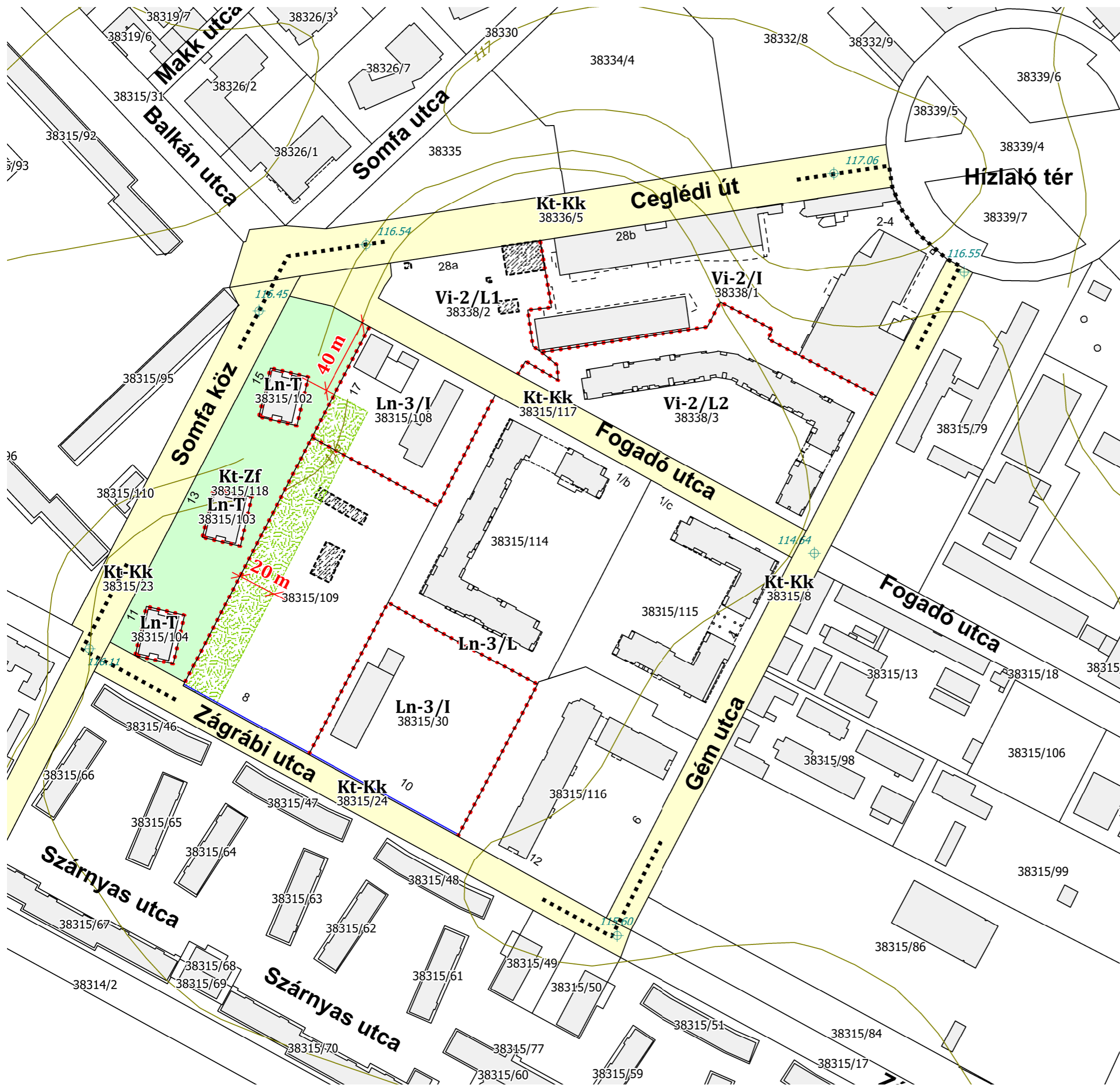
-  Időbeni korlátozás nélkül közhasználat céljára átadandó terület (legalább 0,95 m)
-  Telek zöldfelületként fenntartandó része
-  Szabályozási terv területi hatálya

**Alaptérképi elemek**

-  Telek (helyrajzi szám, házszám)
-  Épület
-  Terasz, támfal, pillér, vetített sík
-  Elbontott épület
-  Szintmagasság
-  Szintvonal

**KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL**

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | <b>Mérnöki Manager</b><br>Iroda Kft.     | Budapest X. kerület,<br>Ceglédi út, Hízlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz<br>által határolt terület KÉSZ | Rapszám:<br>SZT<br>2485<br>Lapszám:<br>M 1:2000  |
|   | <b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>                 |   | Kelt:<br>2022.<br>november hó  |
| Összevont igazgató:<br>Tikos Gergő  | Településtervező:<br>Bálné Nagy-Pál Anna | Készítők:<br>Kóprda Róka<br>Végzők: [Signatures]  | A terv készítését és a szabályozási terv kiadását igazoló nyilatkozat:<br>[Signatures] |
| Vezető Településtervező:<br>Pivár Ferenc  | [Signatures]                             | Készítők:<br>Vékony Vivien  | [Signatures]   |



## Az övezetek és építési övezetek határértékei

### 1. Nagyvárosias lakóterület (Ln)

|   | A                   | B   | C             | D   | E                  |            | F                                 | G   | H   | I                     | J |
|---|---------------------|---|---------------|---|--------------------|------------|-----------------------------------|---|---|-----------------------|---|
| 1 | Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | Épületmagasság (m) |            | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%) | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                       |   |
| 2 |                     |   |               |   | Legkisebb          | Legnagyobb |                                   |   | Általános   | Parkolásra fordítható |   |
| 3 | Ln-3/I              | 5000  | szabadonálló  | 35  | 4,5                | 22         | 50                                | 75  | 2,1   | 0,75                  |   |
| 4 | Ln-3/L              | 5000  | szabadonálló  | 35  | 4,5                | 22         | 50                                | 75  | 2,1   | 0,75                  |   |
| 5 | Ln-T                | kialakult   | kialakult     | kialakult                                       | kialakult          | kialakult  | kialakult                         | kialakult   | kialakult   | kialakult             |   |

### 2. Intézményterület (Vi-2)

|   | A                   | B   | C             | D   | E                  |            | F                                 | G   | H   | I                     | J |
|---|---------------------|---|---------------|---|--------------------|------------|-----------------------------------|---|---|-----------------------|---|
| 1 | Építési övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | Épületmagasság (m) |            | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%) | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                       |   |
| 2 |                     |   |               |   | Legkisebb          | Legnagyobb |                                   |   | Általános   | Parkolásra fordítható |   |
| 3 | Vi-2/L1             | 2500  | szabadonálló  | 40  | 4,5                | 22         | 30                                | 80  | 2,5   | 0,8                   |   |
| 4 | Vi-2/L2             | 5000  | szabadonálló  | 35  | 4,5                | 22         | 50                                | 75  | 2,1   | 0,75                  |   |
| 5 | Vi-2/I              | 2500  | szabadonálló  | 40  | 4,5                | 15         | 30                                | 75  | 2,1   | 0,75                  |   |

### 3. Kerületi jelentős zöldfelülettel rendelkező fásított közterület (Kt-Zf)

|   | A           | B   | C             | D   | E                  |            | F                                 | G   | H   | I                     | J |
|---|-------------|---|---------------|---|--------------------|------------|-----------------------------------|---|---|-----------------------|---|
| 1 | Övezet jele | Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> ) | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | Épületmagasság (m) |            | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%) | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) |                       |   |
| 2 |             |   |               |   | Legkisebb          | Legnagyobb |                                   |   | Általános   | Parkolásra fordítható |   |
| 3 | Kt-Zf       | kialakult   | -             | -   | -                  | -          | 60                                | -   | -   | -                     |   |

## Általános indokolás

A Budapest X. kerület, Ceglédi út, Hizlaló tér, Gém utca, Zágrábi utca és Somfa köz 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- rendezési 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 építményfajta számára 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 lakó rendeltetés esetén az elhelyezendő parkolóhely számát, valamint szabályozza a parkolóhelyek kialakításának a módját.

### **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. §-hoz és a 13. §-hoz**

A beépítésre nem szánt területek közlekedési területekre vonatkozó előírásai a kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk) és a jelentős zöldfelülettel rendelkező fásított közterület (Kt-Zf) területén létesíthető elemek meghatározását, valamint azok részletes elhelyezési feltételeit tartalmazzák.

### **A 14. §-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.