

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

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére  
a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca,  
Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca,  
Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér által határolt terület kerületi  
építési szabályzatának elfogadásáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a 31/2019. (VI. 26.) határozatával döntött arról, hogy egyetért a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Kőér utca, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca, Halom köz és Halom utca által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: S1 KÉSZ) elkészítésének kezdeményezésével. A tervezési terület az időközben elfogadásra került Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet területi hatályával összhangban került pontosításra.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról szóló 18/2022. (VI. 21.) KKB határozatában az S1 KÉSZ programjavaslatát elfogadta, és továbbtervezésre alkalmasnak minősítette.

Az S1 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.

Az S1 KÉSZ tervezetének partnerségi egyeztetése Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelete 2. és 3. §-a alapján történt meg, a tervezet elektronikus úton, 2022. október 21-e és november 2-a között az önkormányzat honlapján került közzétételre. A partnerségi eljárás során a lakosság, az érdekképviselői szervek, a civil és gazdálkodó szervezetek, valamint vallási közösségek a tervezettel kapcsolatosan javaslatokat, észrevételeket tehettek, véleményt nyilváníthattak. A partnerségi egyeztetés során észrevétel nem érkezett.

Az S1 KÉSZ egyeztetési eljárása véleményezési szakaszában érkezett vélemények elbírálásáról szóló polgármesteri döntés szerint az államigazgatási szervek részére a véleményezési eljárás során adott észrevételek megválaszolásra kerültek. Az S1 KÉSZ tervezetének egyeztetési eljárásában eltérő vélemény nem maradt fenn.

Az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadása a rendelet elfogadásának feltétele. Az állami főépítész a záró szakmai véleményét 2022. december 7-én megadta (2. melléklet). A véleményben foglalt két észrevételnek megfelelően a rendelettervezet pontosításra került.

## **II. Hatásvizsgálat**

Az S1 KÉSZ tervezete a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően 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.

Az S1 KÉSZ tervezetének elfogadása biztosíthatja a területen a magasabb szintű szabályozásnak is megfelelő helyi építési követelmények, jogok és kötelezettségek megállapítását, amely lehetővé teszi az S1 volt sörgyári terület és környezete fejlődésének és felértékelődésének elindulását.

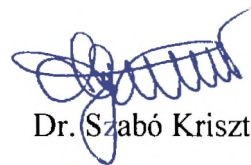
## **III. A végrehajtás feltételei**

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, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér 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, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér 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 Pest Megye Önkormányzata, Pest Megyei Kormányhivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Honvédelmi Minisztérium, Budapesti Rendőr-főkapitányság, Országos Atomenergia Hivatal és a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**

**Általános rendelkezések**

*I. Fejezet*

*A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések*

**1. §**

(1) E rendelet hatálya Budapest X. kerület Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér által határolt területére (a továbbiakban: Terület) terjed ki.

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

**2. §**

E rendelet alkalmazásában

a) *általános szintterületi mutató*: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterületimutató-érték, a szintterületi mutató parkolási szintterületi mutató értéke nélküli része;

- b) *fa élettere*: a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész;
- c) *háromszintes növényállományú zöldfelület*: azon terület, amelynek minden 100 m<sup>2</sup>-ére számítva legalább egy nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 20 lombhullató vagy örökzöld cserje és a fennmaradó felületen gyeper vagy talajtakaró cserje található;
- d) *kialakult állapot*: az e rendelet hatálybalépésekor fennálló, jogszerűen létrejött állapot;
- e) *környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység*: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, környezethasználati engedélyhez, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött;
- f) *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;
- g) *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;
- h) *zöldhomlokzat*: az épület azon homlokzati felülete, amelyre közvetlenül vagy azzal párhuzamosan segédszerkezettel növényt telepítettek;

## II. Fejezet

### A telekalakítás és a magánút

#### 1. A telekalakítás

##### 3. §

- (1) A szabályozási vonal végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett,
- a) ha a telekterület az építési övezetben vagy övezetben megengedett legkisebb érték alá csökken, vagy
  - b) ha annak eredményeként a telken már meglévő beépítés alapján a beépítettség, illetve a szintterületi mutató meghaladja az övezeti határértéket.
- (2) Az 1. melléklet 1. pontjában meghatározott szabályozási terven (a továbbiakban: Szabályozási Terv) meghatározott „Építési övezet, övezet határa” jel menti telekalakítás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett,
- a) ha a telekterület az építési övezetben vagy övezetben megengedett legkisebb érték alá csökken, vagy
  - b) ha annak eredményeként a telken már meglévő beépítés alapján a beépítettség, illetve a szintterületi mutató meghaladja az övezeti határértéket.
- (3) Olyan telek, amely több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik - az egyes építési övezetekre, illetve övezetekre vonatkozó előírásokban meghatározott kivétellel - nem alakítható ki.
- (4) Nyúlványos telek kizárólag a tömbbelsőben önálló mélygarázs vagy zöldterület létesítésére alakítható ki.
- (5) A sajátos építményszámára az építési övezeti, illetve övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(6) A közterület ütemezetten is kialakítható.

(7) A Szabályozási Terven „Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal” jellel jelölt szabályozási vonalat az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.

## 2. A magánút

### 4. §

(1) Beépítésre szánt terület megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki az alábbiak szerint:

- a) magánút - eltérő rendelkezés hiányában - csak a Vi építési övezetben alakítható ki,
- b) e rendeletnek a telek kialakítható legkisebb méretére, a szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni,
- c) közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia,
- d) a közforgalom elől el nem zárt magánút telkének minimális szélessége
  - da) kiszolgálóút hálózati szerep esetén 12 méter,
  - db) gyalogút, illetve kerékpárút hálózati szerep esetén 4 méter,
- e) a közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne,
- f) a 30 méternél hosszabb, közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén a magánút telkén belül, annak végén a tehergépjárművek számára visszafordulási lehetőséget kell kialakítani, a zsákutcaként kialakítható útszakasz hossza legfeljebb 250 méter lehet,
- g) a gyalogút és a kerékpárút kivételével a kétoldali fasor létesítéséhez szükséges helyigényt legalább 1,5-1,5 méter széles zöldsávval biztosítani kell, valamint
- h) gyalogos járdát minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(2) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonalja közötti területsáv előkertnek minősül.

(3) A magánút területén épület nem helyezhető el.

## III. Fejezet

### A közlekedés és a járművek tárolása

## 3. Az ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálása

### 5. §

Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát az alábbiak szerint kell biztosítani:

- a) minden megkezdett négyszáz személygépjármű-férőhelyig egy útkapcsolat létesíthető,
- b) teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek számára önálló útkapcsolat létesíthető,
- c) a Vi építési övezetben a gépjárműbehajtást szolgáló behajtók, kapuk és garázkapuk szélessége az ingatlanhoz tartozó utcaszakaszonként összesen nem haladhatja meg a 7 métert, valamint
- d) az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát - amennyiben az több útról is biztosítható - az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

## 6. §

Helikopter-leszállóhely kizárólag honvédelmi, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, illetve államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.

### 4. Személygépjárművek tárolása

## 7. §

(1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű-tárolóhelyet - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - telken belül kell elhelyezni a következők szerint:

- a) egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani telken belül minden lakás önálló rendeltetési egység után,
- b) lakó rendeltetés esetében a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni a bányászati módszerrel kialakított pincével érintett telek kivételével,
- c) zárt sorú beépítési mód esetén a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek legalább 90%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,
- d) szabadonálló beépítési mód esetén a létesítendő személygépjármű-tárolóhelyek legalább 50%-át épületben kell biztosítani a szállás, felsőfokú oktatás, közösségi szórakoztató, kulturális, sport-, igazgatási, iroda, valamint a fekvőbeteg-ellátó egészségügyi rendeltetés esetében, valamint
- e) bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlétszemélygépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett.

(2) Az előírt számú személygépjármű-tárolóhely az építési telek határától mért 500 méter gyaloglási távolságon belüli más telken is biztosítható a személygépjármű-tárolóhely-biztosítási kötelezettség tényének az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése mellett, ha

- a) az építési telekre a behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges,
- b) az építési telek legnagyobb szélessége nem éri el a 10 métert,
- c) az építési telken lévő, jogszabályban védett épület, védett fás szárú növény vagy a Szabályozási Terven „Megtartandó fa” vagy „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt fa, illetve növényállomány miatt a telken belül személygépjármű-tárolóhely nem helyezhető el,
- d) a parkolási létesítmény rámpájának minimális területe meghaladná a telek területének 25%-át, vagy
- e) a parkolási létesítmény terepszint alatt nem helyezhető el a bányászati módszerrel kialakított pincék miatt.

(3) Személygépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

(4) Mobil, illetve nem független parkolást biztosító emelőszerkezetes parkolóberendezés csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű-férőhelyszámon felül alkalmazható.

### 5. Kerékpárok tárolása

## 8. §

(1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához legalább a 3. mellékletben meghatározott számú kerékpár-tárolóhelyet kell elhelyezni.

(2) Új beépítés esetén a kerékpárok telken belüli elhelyezési lehetőségét a lakó, szállás, valamint oktatási rendeltetés esetében épületben kell biztosítani. Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén a meglévő állapothoz képest többletként biztosítandó tárolót a közterületen is el lehet helyezni.

(3) A kerékpár elhelyezését biztosító épületen belüli tárolóhely a földszinten vagy az első pinceszinten helyezhető el.

(4) Közterületen újonnan létesített legalább 20 férőhelyszámú személygépjármű-tárolóhely esetében minden 5 tárolóhely után legalább 2 kerékpár vagy közösségi kerékpár elhelyezését kell biztosítani.

## **6. Tehergépjárművek tárolása**

### **9. §**

(1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű-tárolóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell kialakítani.

(2) Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlettehergépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett.

(3) Zártosrú beépítési módú területen bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén - amennyiben nincs előkert, vagy az nem megfelelő méretű - a rendszeres áruszállítást igénylő, 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató létesítmény ellátása közterületen lévő, koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.

(4) Tehergépjármű-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

## **7. Autóbuszok tárolása**

### **10. §**

(1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani

- a) az 50 vendégszobát meghaladó szállás rendeltetési egységnél minden megkezdett 200 férőhely után,
- b) a 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél minden megkezdett 200 férőhely után,
- c) a 300 munkavállalónál többet foglalkoztató üzemi vagy raktározási rendeltetésű telephelyen minden megkezdett 200 fő munkavállalói létszám után, valamint
- d) az 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél minden megkezdett 200 férőhely után.

(2) Bővítés vagy rendeltetésmódosítás során csak a keletkező többletautóbusz-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tárolóhely-mennyiség megtartása mellett.

(3) Autóbusz-tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.

(4) Üzemi vagy raktározási rendeltetés kivételével a keletkező autóbusztárolóhely-létesítési kötelezettség az ingatlan határos közútszakaszon is teljesíthető, ha

- a) bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén az építési telekre az autóbuszbehajtás a közút forgalomtechnikai adottságai vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges, vagy

- b) az építési telken lévő, jogszabályban védett épület, védett fa vagy a Szabályozási Terven „Megtartandó fa” vagy „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt fa, illetve növényállomány megőrzése miatt telken belül autóbusz-tárolóhely nem helyezhető el.

*IV. Fejezet*  
*A közművek*

**11. §**

- (1) Épületet elhelyezni kizárólag teljes közművesítettség esetén lehet.
- (2) Eltérő rendelkezés hiányában a szennyvíz elvezetése kizárólag csatornában történhet.
- (3) Eltérő rendelkezés hiányában mind a tisztított, mind a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása tilos.
- (4) A keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.
- (5) Ipari technológiai szennyvizet vagy nem kommunális jellegű szennyvizet csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcsatornába vezetni. Az előtisztítást a keletkezés helyén, telken belül kell elvégezni.
- (6) A közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

**12. §**

- (1) Korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcsatorna vagy elválasztott rendszerű csapadékcsatorna esetén a többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani.
- (2) 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.
- (3) A keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni és a szomszédos telekre átvezetni tilos.
- (4) Csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába nem vezethető.
- (5) A Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8 és Vi-2/9 építési övezetekben új épület létesítése esetén a többletcsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (6) Telken belül elsikkasztani csak a megfelelően előtisztított, szennyezetlen csapadékvizet lehet.
- (7) Hordalékkal szennyezett csapadékvizet a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a befogadóba.
- (8) A 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb parkolóból lefolyó csapadékvizet olaj- és iszapfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.
- (9) Bányászati módszerrel kialakított pincével érintett telken a csapadékvíz szikkasztása tilos.



## **8. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások**

### **13. §**

- (1) Az 500 m<sup>2</sup> alapterületet meghaladó új épületnél
- a) lapostető létesítése esetén az épület legfelső építményszintje zárófödeme napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részének legalább a felét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, vagy
  - b) a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, nyílászárók által nem tagolt, egybefüggő homlokzatfelület legalább ötödét - a telekhatáron álló tűzfal kivételével - zöldhomlokzatként kell kialakítani.
- (2) Zárt csapadékvíz-tározó tartály kialakítása esetén a csapadékvíz-tározó tartály alapterületével a terepszint alatt beépíthető legnagyobb alapterület megnövelhető.
- (3) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel, a szabadonállóan beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-rel, de legfeljebb összesen 120 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség számára, ha ebben a helyiségben vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## **9. A környezeti elemek védelme**

### **14. §**

- (1) A Területen közterületi gépjármű-tárolóhely számára víz- és légáteresztő burkolat nem alkalmazható.
- (2) A Területen - eltérő rendelkezés hiányában - hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető, kivéve a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során a helyben keletkező hulladék átmeneti tárolását és előkezelését. Az előkezelés kizárólag zárt térben végezhető, és csak a hulladék szétválasztására, darabosítására, tömörítésére és bálázására terjedhet ki.

## **10. Bányászati módszerekkel kialakított alapincézett területek**

### **15. §**

- (1) A bányászati módszerekkel kialakított alapincézett területen
- a) az új épület meglévő és megtartandó pinceszellőztől mért távolsága legalább 10 méter,
  - b) az új épület területére eső meglévő és átépítendő pinceszellőzt a tető fölé elvezetést biztosító megoldással kell kialakítani,
  - c) az új pinceszellőző levegőtisztaság-védelmi szempontból védendő objektumtól, lakó rendeltetést is tartalmazó épülettől, valamint a beépítetlen építési telek határától legalább 20 méter távolságban helyezhető el.
- (2) Ha a területen védendő objektum vagy lakó rendeltetés van, a pincehasznosítás – a lakó rendeltetés kivételével – csak olyan tevékenységgel lehetséges, amely az övezeti előírás alapján a felszínen is végezhető lenne.

(3) A pincében tilos az alábbi rendeltetések elhelyezése:

- a) a környezetihatóvizsgálat-köteles és az egységes környezethasználati eljáráshoz kötött tevékenység,
- b) a telepengedély-köteles tevékenység,
- c) a vegyi, robbanó, tűzveszélyes és környezetszennyező termék vagy hulladék raktározása, valamint
- d) híradástechnikai termék, készülék gyártása, műszergyártás, nyersanyag visszanyerése hulladékból, üzemanyag-kereskedelem és nagykereskedelem.

## **11. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások**

### **16. §**

(1) Az úthálózati elemek létesítése vagy teljes keresztmetszetet érintő felújítása esetén a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával fasort kell telepíteni a Szabályozási Terven „Telepítendő fasor” és „Tervezett, szerkezeti jelentőségű fasor” jellel jelölt szakaszon. A Szabályozási Terven „Megtartandó fasor” és „Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor” jellel jelölt szakaszon a fasor megtartandó, illetve kiegészítendő.

(2) A fát a fa életterének közműmentes biztosításával kell ültetni.

(3) A Szabályozási Terven „Közterület zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen

- a) a játszókert, illetve pihenőkert kialakítása megengedett,
- b) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 50%, egyéb esetben 70%.

## **12. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások**

### **17. §**

(1) A teleknek a Szabályozási Terven „Megtartandó növényállomány” jellel jelölt részén épületet elhelyezni nem lehet, az egyéb építmény, illetve burkolat legfeljebb a jelölt terület 15%-át foglalhatja el. A területen fát kivágni kizárólag életvédelmi, illetve növény-egészségügyi okból lehet.

(2) A Szabályozási Terven „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen

- a) új építmény nem helyezhető el, kivéve a lakó rendeltetés elhelyezését megengedő építési övezeteket, ahol tároló kivételével egyéb kerti építmény létesítése megengedett,
- b) a zöldfelületek aránya rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%.

(3) A (2) bekezdés szerinti terület közhasználatát biztosítani kell.

(4) A Szabályozási Terven jelölt „Megtartandó fa” törzsétől számított 3 méter sugarú körben 0,5 méternél mélyebb alapozási munkát és a gyökérzónát érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet. A fa lombkoronájának terepszintű vetületén belül új építmény - út-, illetve térburkolat kivételével - nem létesíthető, új közműlétesítmény elhelyezése vagy meglévő felújítása során a fa életterét biztosítani kell. A fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben vízzáró burkolat nem létesíthető.

*VI. Fejezet*  
*Építmények elhelyezése*

**13. Általános előírások**

**18. §**

- (1) A melléképítmények közül - eltérő rendelkezés hiányában - minden építési övezetben elhelyezhető
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény, valamint
  - d) zászlótartó oszlop.
- (2) Kizárólag építési helyen belül építhető
- a) víz- és fürdőmedence, kerti tető, épített tűzrakóhely, valamint
  - b) gépjármű- és egyéb tároló.
- (3) Az előkertben - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag
- a) kerítés,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - d) előlépcső, valamint
  - e) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa
- helyezhető el.
- (4) A saroktelekre vonatkozó szabályozási határértéket akkor lehet alkalmazni, ha a telektömb több mint 4 telekre tagolódik.
- (5) Ha egy telek egynél több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, az övezethatár által elválasztott telekrészekre vonatkozó előírásokat külön-külön kell figyelembe venni.
- (6) A kerti építmény legmagasabb pontja az 5 métert nem haladhatja meg.

**19. §**

Az épület homlokzatfelületéhez hozzászámítandó építményrész legmagasabb pontja a legnagyobb épületmagasság értékétől - eltérő rendelkezés hiányában - legfeljebb annak harmadával térhet el.

**14. A szabadon álló beépítési mód**

**20. §**

- (1) Szabadon álló beépítési mód esetén az előkert mérete 5 méter, a hátsókert mérete legalább 6 méter.
- (2) Szabadon álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 méter.

**15. Az üzemanyagtöltő állomás és a gépkocsimosó**

**21. §**

- (1) Önálló üzemanyagtöltő állomás és azt kiszolgáló gépkocsimosó nem létesíthető.

- (2) Nem önálló üzemanyagtöltő állomás vagy gépkocsimosó csak a Vi építési övezetben, önálló többszintes parkolóház, P+R parkoló, irodaház vagy 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kereskedelmi létesítmény részeként helyezhető el.
- (3) Üzemanyagtöltő állomást nem lehet elhelyezni olyan telken, amely Kt-Zkp vagy Kt-Zkk övezet, avagy lakó, egészségügyi, szociális, oktatási, illetve nevelési rendeltetésű épület telkével határos.
- (4) Ha a (3) bekezdésben meghatározott rendeltetésű épület az üzemanyagtöltő állomás telkével nem közvetlenül határos, az épület építési helye és az üzemanyagtöltő állomás telke közötti távolság 50 méternél kevesebb nem lehet.
- (5) Közforgalmat szolgáló mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (6) Új gépkocsimosó önállóan nem létesíthető.
- (7) Elektromosgépjármű-töltőpont valamennyi övezetben és építési övezetben elhelyezhető.

## MÁSODIK RÉSZ

### A beépítésre szánt területek

#### 16. Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)

##### 22. §

- (1) A Vt-H építési övezetekben kizárólag
- igazgatási, iroda,
  - kiskereskedelmi, szolgáltató, kereskedelmi célú szállásjellegű,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató és
  - sport
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.
- (2) Az építési övezetek telkein a fő rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- (3) A Vt-H építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

#### 17. Az intézményterület (Vi)

##### 23. §

- (1) A Vi építési övezetek területe több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az intézményterületen - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag
- igazgatási, iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - sport,

- f) üzemanyagöltő állomás,
  - g) lakó és
  - h) parkolóház
- rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A Vi építési övezetekben a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 10 000 m<sup>2</sup>-t.

(4) Ha az építési övezetben lakás rendeltetés létesíthető, a lakások száma telkenként legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület 100-zal való osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet.

## 24. §

(1) A Vi-2 építési övezet intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület.

(2) A Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8 és Vi-2/9 építési övezetben a bányászati módszerrel kialakított pince szintterületét a megengedett szintterület értékébe nem kell beleszámítani.

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

## 18. Vízkezelési terület (K-Vke)

### 25. §

(1) A K-Vke építési övezet területén kizárólag az ivó- és iparivíz-szolgáltatási tevékenységgel összefüggő rendeltetés helyezhető el.

(2) A K-Vke építési övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

## HARMADIK RÉSZ

A beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

### *VII. Fejezet*

#### *A közlekedési területek*

## 19. I. rendű főút területe (KÖu-2)

### 26. §

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

(2) Az övezet területén lévő főútról a határos beépítésre szánt területen lévő ingatlan közvetlen gépjármű-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos, vagy e célra külön szervízáv, szervizút létesül.

(3) Autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(4) A KÖu-2 övezet területén épület nem helyezhető el.

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

### 27. §

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

(2) A településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőút a Harmat utca és a Kápolna utca.

### *VIII. Fejezet A zöldterületek*

## 21. Általános előírások

### 28. §

A zöldterületek területén - eltérő rendelkezés hiányában - kizárólag a

- a) játszókert, sportkert, kutya-futtató,
  - b) közműlétesítmény,
  - c) terület fenntartásához szükséges építmény, valamint
  - d) közbiztonsági okból elhatárolandó terület
- keríthető le.

## 22. Közpark (Zkp/Kp)

### 29. §

(1) A Zkp/Kp övezetbe az egy hektárnál nagyobb rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezet területén - eltérő rendelkezés hiányában -

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
  - b) szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
  - c) ismeretterjesztés építménye,
  - d) a terület fenntartásához szükséges építmény,
  - e) nyilvános illemhely és
  - f) terepszint alatti építmény
- helyezhető el.

(3) Az övezetek területének minden 200 m<sup>2</sup>-e után legalább egy előnevelt, nagy lombkoronát növelő lombos fa telepítendő.

(4) A Szabályozási Terven „Közhasználatú építmények elhelyezésére szolgáló terület” jellel jelölt terület lezárható, az övezetek egyéb területeit kizárólag közbiztonsági okból, sötétedés utáni időszakban lehet elzárni.

(5) A Szabályozási Terven „Közhasználatú építmények elhelyezésére szolgáló terület” jellel jelölt területen kizárólag sport és kiegészítő rendeltetési helyezhetők el.

(6) A Zkp/Kp övezetek határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

NEGYEDIK RÉSZ  
Záró rendelkezések

**30. §**

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

**31. §**

Hatályát veszti a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma út - Előd utca - Bebek utca - Harmat utca - Ihász utca - Kápolna tér - Kápolna utca - Halom utca - Ászok utca - Bánya utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének, valamint keretövezet korrekciójának jóváhagyásáról szóló 61/2005. (XII. 21.) önkormányzati rendelet.

**32. §**

Hatályát veszti a Budapest X. kerület, Kápolna tér - Ihász utca - Harmat utca - Olajliget utca - Dausz Gyula park - Kőér köz - Óhegy utca - Kápolna utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 47/2008. (X. 17.) önkormányzati rendelet.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

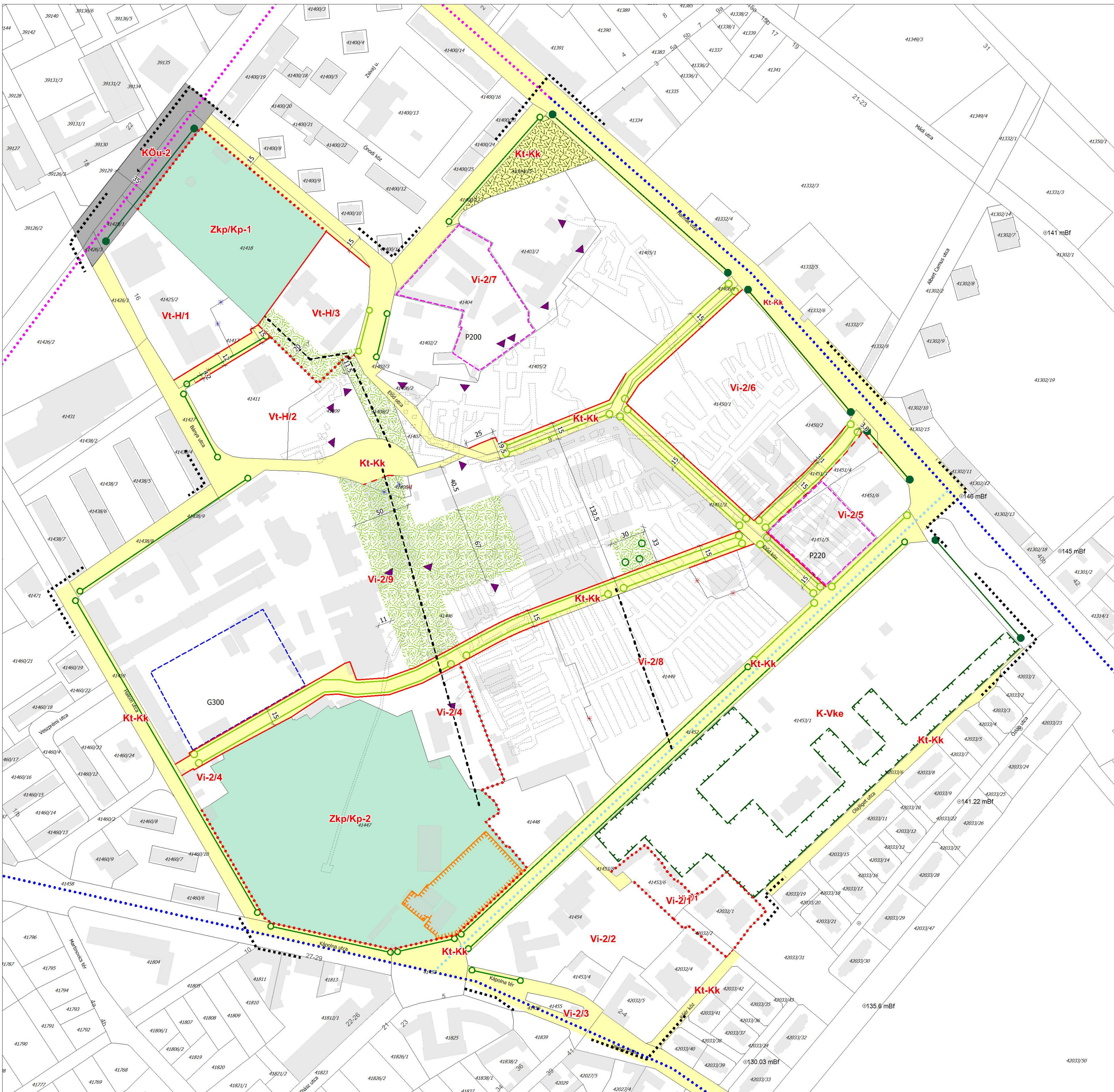
Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**1. melléklet I. SZABÁLYOZÁSI TERV**

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca,  
Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park,  
Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca,  
Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és  
Szent László tér által határolt területre vonatkozó  
Kerületi Építési Szabályzat**

**I. Szabályozási terv –  
a szabályozás alap-, másodlagos és  
tájékoztató elemei**

**M = 1:2000**



**A szabályozás alapelemei:**

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele

**A szabályozás másodlagos elemei:**

- Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
- Kötelező megszüntető jel
- Javasolt megszüntető jel
- Fővárosi jelentőségű közutak területe (KÖU-2)
- Kerületi jelentőségű közút területe (Kt-Kk)
- Zöldterületek (Zkp/Kp)
- Felszíni személygépjármű parkoló, parkolóház, garázs területe és minimális befogadóképessége
- Mélygarázs minimális befogadóképessége és kijelölt helye
- Meglévő / tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Meglévő kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Gyalogos kapcsolat
- Megtartandó fasor
- Telepítendő fasor
- Megtartandó, szerkezeti jelentőségű fasor
- Megtartandó fa
- Megtartandó növényállomány
- Közterület zöldfelületként fenntartandó része
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Közhasználatú építmények elhelyezésére szolgáló terület

**Tájékoztató elem:**

- Bányászati módszerekkel kialakított pince lejárata

**Alaptérképi elemek**

- Bányászati módszerrel kialakított pince
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Magassági pont
- Ingatlanvilvántartási térképen szereplő épület/  
Ingatlanvilvántartási térképen nem szereplő, be nem mért épület
- Telekhatár

Készült az állami alapadatok felhasználásával

<p><b>BFTV Kft.</b> BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐI KFT.</p>	MUNKA MEGNEVEZÉSE: BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT, ELŐD UTCA, BEBEK UTCA, HARMAT UTCA, OLAJLIGET UTCA, DAUSZ GYULA PARK, KŐÉR KÖZ, ÓHEGY UTCA, KÁPOLNA TÉR, KÁPOLNA UTCA, HALOM UTCA, ÁSZOK UTCA, BÁNYA UTCA ÉS SZENT LÁSZLÓ TÉR ÉSZK ÉRTÉKELÉSE ALYAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT		TÖRZSSZÁM: I-721-1/2019	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv		RAJZSZÁM:	
	TERVEZŐK: Balta Mariann TT 01-4820	Pető Zoltán K16-1-01-2221	Niedetzky Andrea TK 01-9192	MÉRLETARÁNY: M=1:2000
	ÜGYVEZETŐ: Albrecth Ute	Szabó Krisztián TV 01-16166	Órvas István TE, TH 01-67717	DÁTUM: 2022. december

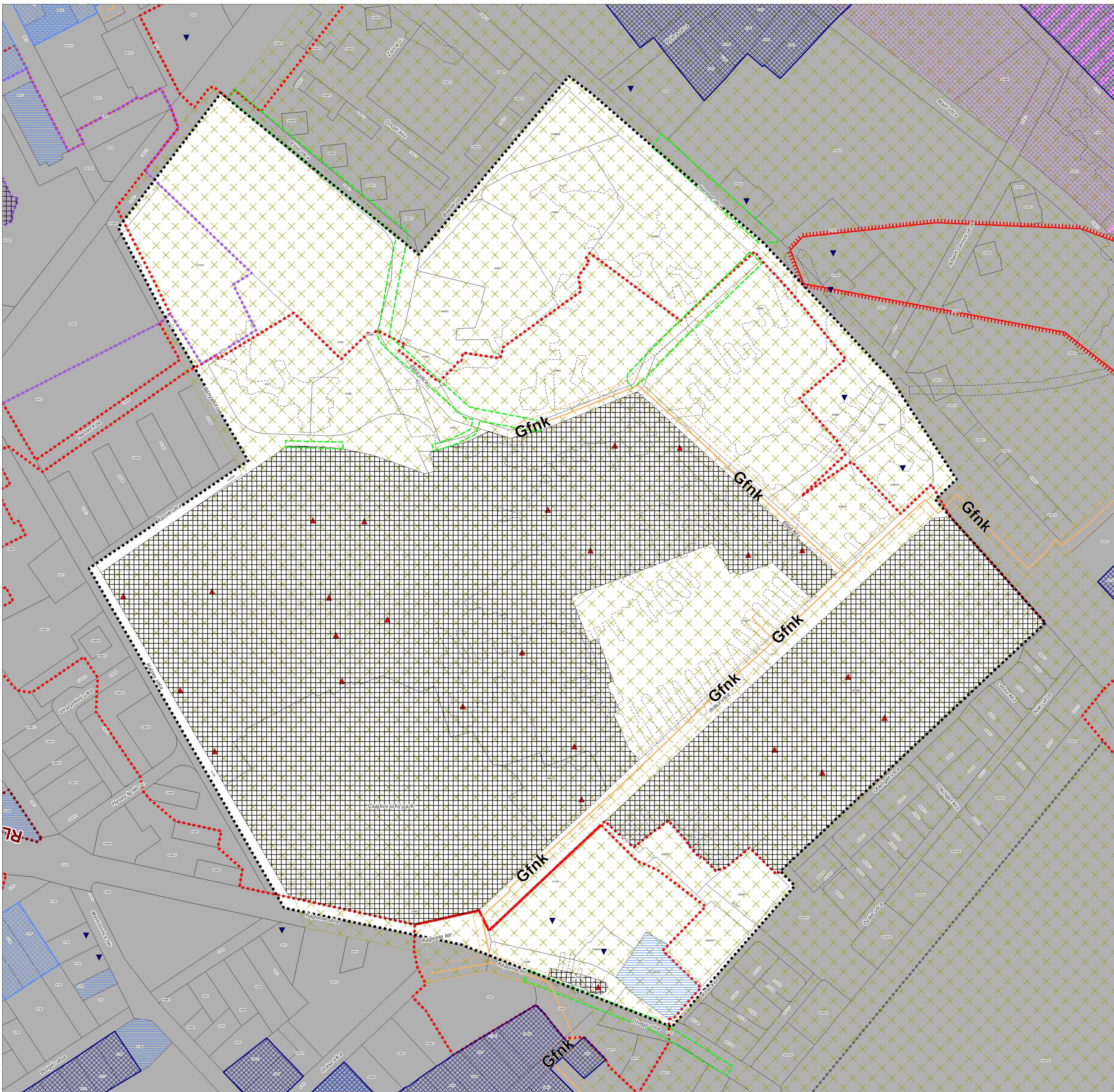


**1. melléklet II. SZABÁLYOZÁSI TERV**

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca,  
Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park,  
Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca,  
Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és  
Szent László tér által határolt területre vonatkozó  
Kerületi Építési Szabályzat**

**II. Szabályozási terv –  
a szabályozás védelmi,  
korlátozási és kötelezettségi elemei**

**M = 1:2000**



**Építési korlátozást jelentő elemek**

Aláépített terület (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása)

A tervezési terület egésze karsztos terület (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK**

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Felmért pince
- Ivóvíz főnyomóvezeték védőtávolsága
- Szabályozási terv területi hatálya

A Vízminőség-védelmi terület övezete a teljes területet érinti.

**Magasabb rendű jogszabályokban szereplő elemek:**

- I. Országos, regionális jelentőségű védeltséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek
- II. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített védeltséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek
- III. Építési korlátozást jelentő elemek, melyeket a TSZT tartalmaz

**Kerületi önkormányzati rendeletben szereplő elemek**

**IV. Védett elemek**

I.	II.	III.	IV.	Művi értékvédelem:
				Világörökségi várományos helyszín határa/területe
				BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
				Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa
				BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
				Műemlék telke
				Műemlék
				Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölése alapján)
				Nyilvántartott régészeti lelőhely
				Fővárosi rendeletben védett épület telke (30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet)
				Fővárosi rendeletben védett épületeryűtes (30/2017. (IX.29.) Főv. Kgy. rendelet)
				Kerületi rendeletben védett egyedi érték (15/2019. (VI. 27.) önk. rendelet)
				Kerületi rendeletben védett területi érték (15/2019. (VI. 27.) önk. rendelet)
				Táj-, természet és környezetvédelem:
				Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján, KDVVIZIG adatszolgáltatása)
				Műszaki infrastruktúra hálózatok:
				Nagyköznyomású földgáz gerincelosztó vezeték tengelye és biztonsági övezete

Készült az állami alapadatok felhasználásával

<p><b>BFTV Kft.</b> TISZTA UTCA 1052 Budapest Tel: 06-1-4820-1111 www.bftv.hu</p> <p><b>BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT</b></p>	<p>MUNKA MEGNEVEZÉSE: BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐRÖSI CSOMA SÁNDOR UT, ELŐD UTCA, BEBEK UTCA, HARMAT UTCA, OLAJLIGET UTCA, DAUSZ GYULA PARK, KŐÉR KÖZ, ÓHEGY UTCA, KÁPOLNA TÉR, KÁPOLNA UTCA, HALOM UTCA, ÁSZOK UTCA, BÁNYA UTCA ÉS SZENT LÁSZLÓ TÉR ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT</p>	<p>TERVFAJTA: <b>KÉSZ</b></p>
	<p>RAJZ MEGNEVEZÉSE: <b>Védelmi és korlátozási terv</b></p>	<p>TÖRZSSZÁM: <b>1-721-1/2019</b></p>
	<p>TERVEZŐK: <b>Balla Mariann TT 01-4820 Szabó Krisztián TV 01-181668</b> <b>Pető Zoltán K10-1 01-2321</b> <b>Niedetzky Andrea TK 01-9192</b></p>	<p>RAJZSZÁM: <b>M=1:2000</b></p>
	<p>ÜGYVEZŐ: <b>Albrecht Ute</b></p>	<p>DÁTUM: <b>2022.október</b></p>

## Az építési övezetek és övezetek határértékei

### 1. Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	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		(m <sup>2</sup> )		(%)	Legkisebb	Legnagyobb	(%)	(%)	Általános	Parkolásra fordítható
3	Vt-H/1	7000	SZ	55	4,5	12	35	65	1	0,5
4	Vt-H/2	2000	SZ	45	3	15	35	-	2,7	1
5	Vt-H/3	2000	SZ	45	3	15	35	-	1,5	0,5

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	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		(m <sup>2</sup> )		(%)	Legkisebb	Legnagyobb	(%)	(%)	Általános	Parkolásra fordítható
3	Vi-2/1	1000	SZ	35	4,5	10	35	60	1	0,35
4	Vi-2/2	2000	SZ	40	6	12	35	60	2	0,8
5	Vi-2/3	500	SZ	20	3	12	50	30	0,5	-
6	Vi-2/4	1000	SZ	40	3	15	40	-	0,7	0,4
7	Vi-2/5	2000	SZ	45/80*	3	15	35/10*	-	1,5	1
8	Vi-2/6	5000	SZ	45	3	15	40	-	1,5	0,5
9	Vi-2/7	2000	SZ	45/80*	3	15	35/10*	-	1,5	0,8
10	Vi-2/8	10000	SZ	30	3	15	40	-	1,5	0,6
11	Vi-2/9	50000	SZ	35	3	15	40	-	1,0	0,35
12	* parkolási létesítmény építése esetén									

### 3. Vízelvezési terület (K-Vke)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	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		(m <sup>2</sup> )		(%)	Legkisebb	Legnagyobb	(%)	(%)	Általános	Parkolásra fordítható
3	K-Vke/1	20000	SZ	10	3	6	50	40	0,1	-

### 4. Közpark (Zkp/Kp)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	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		(m <sup>2</sup> )		(%)	Legkisebb	Legnagyobb	(%)	(%)	Általános	Parkolásra fordítható
3	Zkp/Kp-1	10000	SZ	2	-	4,5	65	0	0,02	-
4	Zkp/Kp-2	K	SZ	3	-	4,5	70	0	0,03	-

**Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok száma**

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	<b>Funkció</b>	<b>Kerékpárok száma</b>
2	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
3	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
4	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> feletti része	Az árusítótér minden megkezdett 250 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
5	Szálláshely-szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
6	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
7	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató, illetve tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
8	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
9	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhely után 5 db
10	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
11	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhely után 2 db
12	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó, iroda egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db vagy 20 munkahely után 1 db a két követelmény közül a szigorúbbat alkalmazva
13	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
14	Ipari, üzemi egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
15	Raktározási, logisztikai egység	Minden megkezdett 20 munkahely után 1 db
16	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
17	Közösségi helyközi közlekedés vasúti megállóhelyei és állomásai	Megállóhelyenként minimum 5 db

## Általános indokolás

A Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér 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-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 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozatban, valamint a Budapest fővárosi rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletben foglaltakkal.

A kerületi építési szabályzat 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. A rendelet hatálya Budapest X. kerület Kőrösi Csoma Sándor út, Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca, Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér által határolt területére terjed ki.

### A 2. §-hoz

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

### A 3. §-hoz és a 4. §-hoz

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.

### Az 5–10. §-hoz

A közlekedésről és a parkolók kialakításáról szóló rendelkezések a közlekedési rendszer megvalósulását és fejlesztését szolgálják. A közút műszaki infrastruktúrájára vonatkozó előírások egyaránt biztosítják a közlekedés hálózati rendszerének kialakulását, valamint a közúti-, a kerékpáros- és a gyalogos közlekedés működését. A gépjármű- és kerékpártároló helyek kialakításának lényeges szempontja, hogy – különösen az új építésű, a bővítésre kerülő vagy funkcióváltó létesítmények esetében – a férőhelyek saját telken belül biztosítottak legyenek, a tárolás ne a közterületeket vegye igénybe. A személygépjármű, az autóbusz és a kerékpár tárolására vonatkozó előírások meghatározzák az építmények, önálló rendeltetési egységek, illetve területek rendeltetésszerű használatához biztosítandó parkolók, tárolók számításának ismérveit, valamint e

kötelezettség teljesítésének helyét. A KÉSZ az OTÉK-nak megfelelő parkolási normatívákat alkalmazza.

### **A 11. §-hoz és a 12. §-hoz**

A közművek létesítésével kapcsolatos előírások a településképi szempontokat figyelembe véve rögzítik a megvalósítás feltételeit.

### **A 13–17. §-hoz**

A természeti környezet és zöldfelületi elemek védelme fontos szerepet játszik a településökológiai viszonyok szabályozásában és a környezetminőség javításában. A szabályozás célja a meglévő zöldfelületi rendszer megőrzése, a zöldfelületekben szegény területek zöldfelületi fejlesztése és az értékes növényzet megőrzése. 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. A bányászati módszerekkel kialakított alapincézett területekre sajátos építéstechnikai és környezetvédelmi előírások kerültek rögzítésre.

### **A 18–21. §-hoz**

Az általános szabályok 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.

### **A 22–25. §-hoz**

A beépítésre szánt területeken a szabályozás célja a kerület túlzott beépítését megakadályozó, az épített és természeti értékeket megőrző, a minőségi fejlődést segítő helyi építési szabályrendszer megalkotása, amely figyelembe veszi a városrész hagyományait, településszerkezetének és karakterének jellegzetes adottságait. E cél figyelembevételével kerültek meghatározásra az általános és a részletes előírásokban a vegyes és a különleges területeken a megengedhető rendeltetések és az építmények elhelyezésének szabályai, az építés határértékei, amelyek a meglévő beépítésekhez illeszkedően kerültek meghatározásra, biztosítva így módon a normativitást a területfelhasználásban és az egységes településképi látványt.

### **A 26–29. §-hoz**

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

Az egyes zöldterületekről szóló szabályok részletesen rögzítik az övezetben megengedhető rendeltetést, a zöldfelületi határértékeket, illetve előírásokat.

### **A 30–32. §-hoz**

A rendelet a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak megfelelően a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, egyúttal az érintett területre jelenleg hatályos kerületi építési szabályzatokról szóló önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

**D. Kovács Róbert Antal**  
polgármester  
részére

Budapest Főváros X. kerület  
Önkormányzata  
1102 Budapest,  
Szent László tér 29.

Iktatószám: **BP/1701/00666-4/2022**  
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, Körösi Csoma Sándor út,  
Előd utca, Bebek utca, Harmat utca, Olajliget  
utca, Dausz Gyula park, Kőér köz, Óhegy  
utca, Kápolna tér, Kápolna utca, Halom utca,  
Ászok utca, Bánya utca és Szent László tér  
által határolt területre vonatkozó Kerületi  
Építési Szabályzatának módosítása  
Hiv. szám: FO/689-18/2022

*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.

Tárgyi településrendezési eszköz egyeztetése és elfogadása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdéseinek előírásai alapján a Trk. VI. fejezetében foglalt egyeztetési és elfogadási eljárási szabályok szerint történhet.

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának polgármestere FO/689-18/2022 iktatószámú, 2022. november 23-i keltezésű 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 tervezetek véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, teljes eljárással történt.

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2017. (II.24.) rendeletével 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/689-16/2022 ügyiratszámú döntésében határozott. Az el nem fogadott észrevételekre adott válaszokat a Polgármester döntéseiben indokolta.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

A Trk. 39. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban a véleményezést követően a beérkezett véleményekről Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának Polgármestere FO/689-16/2022 ügyiratszámú 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.

## 1. A rendelettervezettel kapcsolatos észrevételeim:

1.1. A rendelettervezet 10. §-ában nem egyértelmű az elhelyezendő autóbuszok száma, javasolom átfogalmazni. (pl. 150 és 200 férőhely közötti kulturális rendeltetés esetén).

1.2. A rendelettervezet 26. § előírásai tartalmuk szerint jelenleg a 27. §-hoz tartoznak. Amennyiben a közlekedési területek közül csak a KÖu-2 övezetre vonatkoznak, javasolom áthelyezni a 27. §-ba.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (10) bekezdése szerint *„Ha a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz készítését a korábbi R. tartalmi követelményei alapján 2021. június 30-ig megkezdték és legalább az előzetes tájékoztatási szakasz megindult, az új koncepció, stratégia, településrendezési eszközök készítésére irányuló eljárást 2022. december 31-ig önkormányzati döntéssel le kell zárni.”*

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.

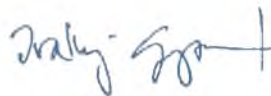
Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

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 főispán  
megbízásából

 2022.12.07  
09:45:48 +01'00'

Iványi Gyöngyvér  
állami főépítész

Erről értesül:

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