

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2019. (... ..) önkormányzati rendelete  
a Budapest X. kerület, Kőér utca – Dér utca – Szlávny utca – Óhegy utca által  
határolt terület kerületi építési szabályzatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. fejezet –  
Általános előírások**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) E rendelet hatálya a Budapest Főváros X. kerület, Kőér utca – Dér utca – Szlávny utca – Óhegy utca által határolt területre (a továbbiakban: Terület) terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területre vonatkozó szabályozási tervet az 1. melléklet tartalmazza.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) *általános szintterületi mutató*: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterületimutató-érték;
- 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) *parkolási szintterületi mutató*: kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték;
- d) *szintterületi mutató*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületi mutatóból adódik össze;
- e) *térhatároló fásszárú növényzet*: olyan zöldfelületi sáv, mely 100%-ban fedett lombkorona- vagy cserjeszint tetszőleges arányában;
- f) *100%-ban fedett zöldfelületi sáv*: a növényzet 15-20 éves kori mérete alapján számított fedettség.

**3. A telekalakítás**

**3. §**

- (1) Olyan telek, amely több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, nem alakítható ki.
- (2) A közterület ütemezetten is kialakítható.

**4. A természeti környezet védelme és a zöldfelületek kialakítása**

**4. §**

- (1) A Zkp övezet határa menti legalább 10 m széles sávban térhatároló fásszárú növényzet telepítendő vagy fenntartandó.
- (2) A „Megtartandó, különösen értékes faegyed” jellel érintett fa részletes dendrológiai vizsgálat alapján, kizárólag életvédelmi és növény-egészségügyi okból vágható ki.
- (3) A „Megtartandó, különösen értékes faegyed” jellel érintett fa életterének védelmét a földfelszín alatt oly módon kell biztosítani, hogy a fa tövének közepétől
  - a) 5 m átmérőnél kisebb lombkoronát növelő fa esetében legalább 1,5 méter,
  - b) 5 m átmérőnél nagyobb lombkoronát növelő fa esetében legalább 2,5 méter távolságot kell tartani.
- (4) A Területen a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék gyűjtése, átmeneti tárolása és a zöldhulladék komposztálása kivételével hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető.

## **5. Alábányászott és feltöltött területek**

### **6. §**

- (1) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Alábányászott terület”-ként jelölt területen
  - a) az építési engedélyezési dokumentáció részeként geotechnikai szakvéleményt kell benyújtani, melynek ki kell terjednie a pince- és üregvédelemre, pincefeltárássra, a talaj- és rétegvízviszonyokra, a talajvízmozgás veszélyére, továbbá az építési tevékenységgel összefüggő állapotváltozásokra, a feltétlenül együtt kezelendő terület lehatárolására és a vizsgálatok megállapításainak megfelelő műszaki megoldásokra;
  - b) az építési helyet korlátozó pinceszellőzők védőtávolságát és védelmét az alábbiak szerint kell biztosítani:
    - ba) az új épület pinceszellőzőtől mért távolsága legalább 10 méter,
    - bb) új pinceszellőző levegőtisztaság-védelmi szempontból védendő objektumtól, lakófunkciót is tartalmazó épülettől, beépítetlen építési telek határától, valamint közterület határától legalább 20 méter távolságban helyezhető el,
    - bc) ha a területen meglévő védendő objektum vagy lakás van, a pincehasznosítás újonnan csak olyan tevékenységgel lehetséges, amely az övezeti előírás alapján a felszíni létesítményben is végezhető lenne;
  - c) a pincehasználat során tilos a
    - ca) környezetihatásvizsgálat-köteles tevékenység,
    - cb) telepengedélyről és a teleplétesítésről szóló jogszabályban meghatározott ipari, szolgáltató tevékenység,
    - cc) vegyi, robbanó, tűzveszélyes és környezetszennyező termék vagy hulladék raktározása, valamint
    - cd) híradástechnikai termék, készülék gyártása, műszergyártás, nyersanyag visszanyerése hulladékból, üzemanyag-kereskedelem, nagykereskedelmi tevékenység.
- (2) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Feltöltött terület”-ként jelölt területen
  - a) bontás, tereprendezés vagy építés során a kitermelt talaj és a talajvíz minőségét meg kell vizsgálni,
  - b) építmény elhelyezése előtt a tervezés során geotechnikai vizsgálatot kell végezni, építményt elhelyezni, valamint tereprendezési munkát végezni csak előzetes geotechnikai szakvélemény alapján lehet,
  - c) a növénytelepítést kivéve – más célú felhasználását megelőzően a hulladék jellemzőinek, illetve környezetre gyakorolt hatásainak feltárását el kell végezni,

d) közhasználat, illetve huzamos emberi tartózkodást feltételező rendeltetés csak műszeres mérések által igazolt, határérték alatti metán arányú depóniagáz jelenléte esetén létesíthető.

## **5. A közművek**

### **7. §**

- (1) Épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség mellett lehet.
- (2) Közmű kiváltása, illetve megszüntetése esetén a közműhálózat műtárgyait el kell távolítani, amennyiben a bontás nem veszélyezteti a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (3) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (4) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
- (5) Terepszint felett távhővezeték nem létesíthető.
- (6) Önálló antennatartó szerkezet (torony) nem létesíthető.

## **6. A közlekedésre vonatkozó előírások**

### **8. §**

- (1) A Zkp jelű övezet területén rendszeres gépjárműforgalom számára útpálya nem létesíthető.
- (2) Az Lke-1/1, Lke-1/2 és Lke-1/3 jelű építési övezetekben lévő telek gépjárművel való megközelítése kizárólag a Kt-Kk jelű övezetbe sorolt közterületről biztosítható.

### **9. §**

- (1) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Meglévő, kerékpározásra kijelölt útvonal” jellel jelölt kapcsolatot biztosítani kell.
- (2) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Meglévő futópálya útvonala” jellel jelölt kapcsolatot biztosítani kell.
- (3) Az (1) és a (2) bekezdésekben szereplő útvonalak nyomvonalvezetése a kertépítészeti tervezés során a struktúra megtartása mellett pontosítható.

## **7. A személygépjárművek parkolására vonatkozó előírások**

### **10. §**

- (1) A parkolófelület árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db díszfa telepítésével kell biztosítani fánként legalább 4 m<sup>2</sup> szabad talajfelület biztosításával. Az e célra telepített fák a parkolófelület szegélyeitől 2 m-nél nem lehetnek távolabb.
- (2) Gépjármű-várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe.
- (3) Gépjármű-várakozóhely csak vízzáró burkolattal, valamint olaj- és hordalékfogóval ellátva létesíthető.

## **8. A személygépjármű tárolására vonatkozó előírások**

### **11. §**

Építmény létesítése, bővítése, átalakítása, illetve rendeltetésének változása esetén a terület rendeltetészerű használatához legalább egy személygépjármű elhelyezését kell telken belül biztosítani a Zkp jelű övezet területén a vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m<sup>2</sup> fogyasztótere után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is).

## **9. Az építés általános szabályai**

### **12. §**

- (1) A Területen autómosó, valamint közforgalmat szolgáló üzemanyag-töltő állomás – az elektromos töltőpont kivételével – nem létesíthető.
- (2) A Területen mobil üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

## **II. fejezet**

### **Részletes övezeti előírások**

#### **10. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek (Lke-1)**

##### **13. §**

- (1) Az Lke-1/1, Lke-1/2 és Lke-1/3 jelű építési övezetek területe a laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Lke-1/1, Lke-1/2 és Lke-1/3 jelű építési övezetekben kizárólag
  - a) lakás,
  - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, valamint
  - d) sportrendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.
- (3) Az építési övezetek területén telkenként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (4) A 800 m<sup>2</sup> legkisebb telekméretű építési övezetek esetében a kialakítható bruttó szintterület 125-tel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység építhető, de négy rendeltetési egységnél több nem létesíthető.
- (5) Az 1200 és 1500 m<sup>2</sup> legkisebb telekméretű építési övezetek esetében a kialakítható bruttó szintterület 125-tel való osztásából adódó lefelé kerekített egész számú rendeltetési egység építhető, de hat rendeltetési egységnél több nem létesíthető.
- (6) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül kerti építmény, közmű-becsatlakozási műtárgy, valamint zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (7) Önálló gépjárműtároló nem létesíthető, kivéve akkor, ha a telken fő rendeltetési egységként már meglévő lakóépület található. Ebben az esetben telkenként egy gépjárműtároló építmény helyezhető el.
- (8) Az övezetek területén legfeljebb 200 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.
- (9) Az Lke-1/1, Lke-1/2 és Lke-1/3 jelű építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

#### **11. Közpark területe (Zkp)**

##### **14. §**

- (1) A Zkp jelű övezet területe jellemzően növényzettel fedett közterület, amely a rekreációs igények kielégítését és a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét szolgálja.
- (2) Az övezet területén az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
  - a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
  - b) nyilvános illemhely,
  - c) szabadidő eltöltését, pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény,
  - d) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
  - e) kilátó építménye, valamint
  - f) a terület fenntartásához szükséges, épületnek nem minősülő építmény.
- (3) Egy tömegben megjelenő épület alapterülete legfeljebb 100 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Az övezetben legalább 10 m<sup>2</sup>, legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterületű kiosk létesíthető.

- (5) A vendéglátó rendeltetésű épülethez tartozó terasz az épület alapterületének legfeljebb a kétszerese lehet.
- (6) Az övezet területén a melléképítmények közül kerti építmény, közmű-becsatlakozási műtárgy, valamint zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (7) A Zkp jelű övezet területén kerítés építése kizárólag
- a) az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Közhasználat elől állandóan elzárható terület” jellel jelölt terület körül,
  - b) a kutya-futtató körül, valamint
  - c) a szelektív hulladékgyűjtő pont körül
- megengedett.
- (8) A gyermekek biztonságát szolgáló kerítés és labdafogó háló létesítése kizárólag játszóterek és sportpályák körül megengedett.
- (9) A "Közhasználat elől állandóan elzárható terület"-en
- a) épület nem létesíthető,
  - b) kizárólag az alábányászottsághoz és feltöltöttséghez kapcsolódó felvonulási építmény létesíthető,
  - c) gépjárműtárolás nem megengedett,
  - d) a telephely megszűnését követően közhasználatú parkterület alakítandó ki.
- (10) A Zkp jelű övezet határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

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

### **15. §**

- (1) Az övezet a kiszolgáló utak és ezek csomópontjai, műtárgyai, valamint gépjármű-várakozóhely, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, mindezek csapadékvíz-elvezető rendszere, közmű- és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

## **III. fejezet – Záró rendelkezések**

### **16. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

### **17. §**

- (1) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 22/2013. (V. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 1. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.
- (2) Az R. 2. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.
- (3) Az R. 10. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

*1. melléklet a .../2019. (...) önkormányzati rendelethez*

### 1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épület-magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kizárólag terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke %	Általános szinterületi mutató (szmá)	Parkolási szinterületi mutató (szmp)
2.	Lke-1/1	1200	SZ	25	7,5	50	25	0,5	0,1
3.	Lke-1/2	800	–	25	5,5	50	25	0,5	0,1
4.	Lke-1/3	1500	SZ	30	5,5	50	35	0,5	0,1

### 2. Közpark területe (Zkp)

	A	B	C	D	E	F	G
1.	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek területe (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épület-magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kizárólag terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)
2.	Zkp	kialakult	szabadon álló	2	4,5*	75	2

\* Kilátó létesítése esetén 25,0 m, OTÉK-tól való eltéréssel.