

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

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére**

**a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról
szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletnek a Budapest X. kerület, Orbán István
utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a
(39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó módosításáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Bayer Property Zrt. (a továbbiakban: Beruházó) a Gyógyszergyári utca mentén valósítja meg a „Kincsem Projekt” nevű ingatlanfejlesztést. Az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) és a Beruházó között fennálló településrendezési szerződésben (a továbbiakban: TRSZ), valamint a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: KÖKÉSZ) foglalt kötelezettségek egyik eleme az Orbán István utca új nyomvonalon történő kiépítése. A hatályos KÖKÉSZ szerint a 39210/187 hrsz.-ú ingatlant és a 39210/190 hrsz.-ú erdőterületet érintő szabályozások végrehajtását követően létrejövő új közterületen lenne az új út nyomvonala. A Fővárosi Önkormányzat mint az út nyomvonalának módosításával érintett ingatlanok tulajdonosa az út tervezésével kapcsolatos egyeztetések során a korábbi álláspontját megváltoztatva jelezte, hogy a 39210/187 hrsz.-ú és a 39210/190 hrsz.-ú telkek helyett a jelenleg is meglévő, 39210/186 hrsz.-ú közterület telkén támogatja az új út megépítését. A Beruházó a tervezett út nyomvonalának módosítása érdekében a KÖKÉSZ Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó módosítását kezdeményezte.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 68. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontja szerinti egyszerűsített eljárás részeként az államigazgatási egyeztetési eljárás a Budapest X. kerület, Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó KÖKÉSZ-módosítás tekintetében lefolytatásra került. A módosítás tervezetének partnerségi 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 véleményezési szakaszban vélemény, észrevétel nem érkezett.

A Trk. 67. és 68. §-ai szerint került lefolytatásra a településrendezési eszköz egyeztetésének záró szakasza, amelyen jogszabályon alapuló észrevétel nem maradt fenn. Az állami főépítész záró szakmai véleménye az előterjesztés 2. melléklete.

II. Hatásvizsgálat

A Budapest X. kerület, Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó KÖKÉSZ-módosítás eredményeképpen a jogszabályban és a TRSZ-ben foglalt kötelezettségek azon része is teljesíthetővé válik, miszerint a Gyógyszergyári utcát és az Orbán István utcát új nyomvonalon kell összekötni. A tervezett útfejlesztés a véderdő területének érintése nélkül megvalósíthatóvá válik.

A tervezett módosítás során továbbra is a környező területek meglévő építési övezeteihez illeszkedően kerülnek kijelölésre a tervezett intézményi területek, viszont az út nyomvonalának változása miatt a meglévő övezetek határai eltolódnak, és két kisebb építési telek jön létre a tervezett út két oldalán. Az építési övezetek szabályozási határértékei nem változnak. A 39210/190 hrsz.-ú erdőterületen teljes mértékben megtartható a meglévő növényállomány, ami így a jövőben megfelelő védelmet nyújthat majd a 39210/187 hrsz.-ú telken kiépítendő intézményterület részére.

III. A végrehajtás feltételei

A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba. A hatálybalépését követően a polgármester megküldi vagy elérhetővé teszi a településrendezési eszközt a Trk. 11. melléklete szerinti államigazgatási szervek részére.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2025. augusztus „22.”



Dr. Szabó Krisztián

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (... ..) önkormányzati rendelete

**a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló
16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatának a Budapest X. kerület, Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó felülvizsgálata céljából, a Gyógyszergyári utca Budapest Főváros Önkormányzata által támogatott nyomvonalának biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

[2] Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésre jogosult szervek, valamint az érintett partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

1. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.2. pontja helyébe a következő pont lép:

„1.2.



Általános indokolás

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Orbán István utca, Keresztúri út, (39210/191) hrsz.-ú közterület, (39210/188) hrsz.-ú közterület és a (39210/174) hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó módosítása megalkotásának általános célja, hogy biztosítsa az ingatlanfejlesztéssel kapcsolatban Budapest Főváros Önkormányzata és az érintett beruházó között fennálló településrendezési szerződésben, valamint a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: KÖKÉSZ) foglalt kötelezettségek teljesülését.

A szabályozás közvetlen célja, hogy az Orbán István utca új nyomvonalon történő kiépítésével kapcsolatosan a magasabb szintű tervekkel összhangban állapítsa meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Budapest Főváros Önkormányzata mint az út nyomvonalának módosításával érintett ingatlanok tulajdonosa a 39210/187 hrsz.-ú és a 39210/190 hrsz.-ú telkek helyett a jelenleg is meglévő, 39210/186 hrsz.-ú közterület telkén támogatja az Orbán István utca új nyomvonalon történő megépítését. Ennek megfelelően módosul a szabályozási terv mint a rendelet rajzi melléklete.

A 2. §-hoz

A módosítás hatálybalépése a kötelezettségek teljesítése érdekében mielőbb szükséges. A módosítások alkalmazása felkészülési időt nem igényel.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

D. Kovács Róbert Antal
Polgármester Úr részére

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

Iktatószám: **BP/1702/00268-26/2025**
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia
Telefonszám: 06-1 /485-69-16
E-mail: vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros X. kerületi Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020.(XI.26.) önkormányzati rendelet módosítása a Gyógyszergyári utca menti területre vonatkozóan
Egyszerűsített eljárás, záró vélemény

Publikus E-TÉR azonosító: 28143

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosítására vonatkozó megkeresését, mellyel kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) felhatalmazása alapján az alábbi **záró szakmai véleményt adom**.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának egyeztetése és elfogadása a 419Kr. 68. § előírásai alapján, egyszerűsített eljárással történt.

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó észrevételek

Budapest Főváros X. kerület Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2025. augusztus 5-én kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselőtestületének a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÖKÉSZ) módosítása vonatkozásában a z

Orbán István utca- Keresztúri út- (39210/191) hrsz. közterület- (3910/188) hrsz. közterület által határolt területre.

Az E-TÉR felületre a 419Kr. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat 134/2025. (IV.17.) képviselő-testületi határozata a KÉSZ módosítási eljárásának megindításáról és elfogadásáról; valamint a az FO/156-5/2025 ügyiratszámú, 2025. március 27-i keltű főépítész feljegyzés elfogadásáról,
- az FO/156-5/2025 ügyiratszámú, 2025. március 27-i keltű főépítész feljegyzés
- Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat 195/2025. (V.22.) képviselő-testületi határozata a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről,
- Budapest Főváros X. kerület Önkormányzatának Polgármesterének FO/156-40/2025 ügyiratszámú határozata a véleményezési szakasz lezárásáról,
- A településrendezési eszköz tervezete (dokumentáció a záró szakasz kezdeményezéséhez).

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán észrevétel nem érkezett. A véleményezési szakasz lezárásáról Budapest Főváros X. kerület Önkormányzatának Polgármestere FO/156-40/2025 ügyiratszámú döntésében határozott.

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a kötelező egyeztető tárgyalást, amelyre meghívtam a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településtervezés esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatokat.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, a 419Kr. 64.§ előírásait vettem figyelembe:

„(6) Azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
 - b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy
 - c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A 2025. augusztus 5-én megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

A tárgyaláson elhangzottak szerint javított végleges dokumentáció az egyeztető tárgyalást követően 2025. augusztus 15-én megküldésre került, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért Hivatali Kapun.

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

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése a 419Kr. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. Ezzel kapcsolatban felhívom szíves figyelmét, hogy a 419Kr. 67.§ (10) bekezdés értelmében jelen záró véleményem 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszköz elfogadását követően a 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat 419Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és a 419Kr. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz nyilvánosságáról a Polgármesternek a 419Kr. 72.§ szerint kell gondoskodnia.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán

megbízásából

Iványi
Gyöngyvér

Digitálisan aláírta:
Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2025.08.21
15:46:14 +02'00'

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül: 1.) Címzett
2.) Irattár