

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

**.../2021. (... ..) önkormányzati rendelete**

**a Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca  
által határolt terület kerületi építési szabályzatáról**

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

**I. Fejezet  
Általános előírások**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) E rendelet hatálya a Budapest X. kerület, Fertő utca tengelyvonala, Hizlaló tér északnyugati telekhatára, Ceglédi út tengelyvonala, Balkán utca tengelyvonala és Bihari utca tengelyvonala által határolt területre (a továbbiakban: Terület) terjed ki.

(2) A Területre vonatkozó szabályozási tervet (a továbbiakban: Szabályozási Terv) az 1. melléklet határozza meg.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

*a) általános szintterületi mutató:* az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterületimutató-érték;

*b) parkolási szintterületi mutató:* kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték;

*c) szintterületi mutató:* az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületi mutatóból adódik össze.

**3. Telekalakítás**

**3. §**

(1) A sajátos építményfajta számára az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(2) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Olyan telek, amely több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, nem alakítható ki.

#### 4. A közműellátás és a hírközlés

##### 4. §

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Egyedi szennyvíztisztító berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (3) A szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
- (4) A korlátozott mennyiséget befogadni képes egyesített rendszerű közcatornába vagy elválasztott rendszerű csapadécsatornába vezetendő többletcsapadékvíz-mennyiséget telken belül vissza kell tartani.
- (5) Csapadékvíz elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába nem vezethető.
- (6) Új épület létesítése esetén a (4) bekezdés szerinti többletcsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre, 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó alapterületű új épület esetében a tetőfelületekről lefolyó esővíz a telken belül, terepszint alatt vagy épületben létesített ciszternában gyűjtendő, **amely tárolókapacitásának alkalmasnak kell lennie arra, hogy a 10 perc alatt keletkező, 255,17 l/(s,ha) mértékadó fajlagos csapadékvízhozam esetén számított csapadékvíz-mennyiséget befogadja.**
- (7) A telken belül elszikkasztani csak a tetőfelületekről elkülönítve gyűjtött csapadékvizet lehet.
- (8) Hordalékkal szennyezett csapadékvizet a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a befogadóba.
- (9) Olajos szennyeződéseknek kitett burkolt közlekedési felületről és a 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb parkolóból lefolyó csapadékvizet olaj- és hordalékfogón keresztül lehet a befogadóba vezetni.
- (10) A keletkező csapadékvizeket közvetlenül **burkolt** közterületre kivezetni és a szomszédos telekre átvezetni tilos.

#### 5. A közlekedés és a járművek tárolása

##### 5. §

- (1) A Területen 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjármű tárolása nem megengedett.
- (2) Magánút nem létesíthető.
- (3) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros-felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (4) **Egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani telken belül épületben vagy terepszint alatt minden lakás önálló rendeltetési egység után.**
- (5) A személygépjármű-elhelyezési kötelezettség másik telken történő biztosítása esetén a személygépjármű-elhelyezési kötelezettséget az érintett telekre egyéb építésügyi korlátozásként az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezni.
- (6) .
- (7) Emelőszerkezetes parkolóberendezés nem telepíthető.
- (8) **A Területet úgy kell tekinteni, hogy azon rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.**
- (9) Helikopter-leszállóhely nem létesíthető.

#### 6. Az építés általános szabályai

##### 6. §

- (1) A telken – eltérő rendelkezés hiányában – egy épület létesíthető.
- (2) Az előkert mérete – a **(2)** (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – 5 méter.

(3) A Bihari utca mentén, a Balkán utcának a Bihari utca és Makk utca közötti szakaszán, a Hízaló tér mentén, valamint a Makk utcának a Balkán utca és Derecskei utca közötti szakaszán az előkert mérete 0 méter.

(4) Az előkerten belül meglévő épület, illetve épületrész átalakítható, bővítése nem lehetséges.

(5) A Területen üzemanyag-töltő állomás – az elektromos töltőállomás kivételével – és autómóso nem létesíthető.

(6) A Területen a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék átmeneti tárolása kivételével hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető.

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

### **7. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)**

#### **7. §**

(1) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület-építési övezetben kizárólag

*a) lakás,*

*b) iroda, valamint*

*c) a közterület felől megközelíthetően, földszinten legfeljebb bruttó 400 m<sup>2</sup> szinterületű kiskereskedelem, szolgáltató*

*rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.*

(3) A szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető.

(4) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezetben a melléképítmények közül

*a) közmű-becsatlakozási műtárgy,*

*b) közműpótló műtárgy,*

*c) hulladéktartály-tároló,*

*d) kerti építmény, valamint*

*e) zászlótartó oszlop*

*helyezhető el.*

(5) A nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

### **8. Kisvárosias lakóterület (Lk-2)**

#### **8. §**

(1) A kisvárosias lakóterület a több rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül

*a) közmű-becsatlakozási műtárgy,*

- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(3) A szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű kézműipari tevékenységen kívül egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető.

(4) Az Lk-2 építési övezet A kisvárosias lakóterület építési övezeteinek határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

## 9. §

(1) Az Lk-2/I építési övezetben kizárólag

- a) igazgatási, iroda,
- b) hitéleti, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) legfeljebb bruttó 500 m<sup>2</sup> szintterületű kiskereskedelem, valamint
- e) szolgáltató

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

(2) Az Lk-2/L építési övezetben kizárólag

- a) lakás,
  - b) iroda,
  - c) szállás jellegű, valamint
  - d) a közterület felől megközelíthetően legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> szintterületű kiskereskedelem, szolgáltató
- rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

## 9. Intézményterület (Vi-2)

### 10. §

(1) A Vi-2 építési övezet Az intézményterület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően szabadon álló beépítésű, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, illetve szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Vi-2 építési övezet Az intézményterület építési övezeteiben a melléképítmények közül

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

helyezhető el.

(3) A Vi-2/I1, Vi-2/I2 és Vi-2/I3 építési övezetben a szolgáltató rendeltetések közül rendeltetési egységenként az 5 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő, legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> alapterületű kézműipari tevékenység kivételével egyéb termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások, valamint önálló parkoló nem létesíthető.

(4) A Vi-2 építési övezet területén Az intézményterületen a földmunkával járó építési tevékenységet megelőzően a felszín alatti közeg szennyezettségét fel kell tární.

(5) A Vi-2 építési övezet Az intézményterület építési övezeteinek határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

## 11. §

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

(1) A **Vi-2/I1** és **Vi-2/I2** építési övezetben kizárólag

- a) iroda,
- b) az épület földszintjén kiskereskedelem,
- c) szolgáltató, valamint
- d) lakás

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A Fertő utca telekhatárától mért 50 méteren belül az épület Fertő utca és Hízlaló tér felőli traktusában lakás csak 6 méteres padlósíntmagasság felett létesíthető.

(3) A **Vi-2/I3** építési övezetben kizárólag

- a) iroda,
- b) nevelési, oktatási,
- c) kereskedelmi célú szállás,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kiskereskedelmi, valamint
- f) szolgáltató

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

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

(5) A **Vi-2/L1** építési övezetben kizárólag

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

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

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

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

(8) A **Vi-2/L3** építési övezetben kizárólag

- a) lakás,
- b) a közterület felől megközelíthetően, földszinten legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> szintterületű kiskereskedelem, valamint
- c) szolgáltató

rendeltetés illetve annak építménye helyezhető el.

(9) A **Vi-2/L3** és **Vi-2/I3** építési övezetek határától mért 5 méteren belül az épületek zártosú összeépítése esetén a homlokzatmagasságok közötti eltérés mértéke legfeljebb 1,5 méter lehet.

### **III. Fejezet** **Beépítésre nem szánt területek**

#### **10. II. rendű főutak területe (KÖu-3)**

##### **12. §**

(1) A KÖu-3 övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, valamint közúti-vasúti villamos pálya, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, mindezek csapadékvíz-elvezető rendszere, közmű- és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem létesíthető.

(3) Az övezet területén gépjármű-várakozóhely nem létesíthető.

#### **11. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)**

##### **13. §**

(1) A KÖu-4 övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, gépjármű-várakozóhely, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, mindezek csapadékvíz-elvezető rendszere, közmű- és hírközlési építmény, továbbá zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén

*a)* épület nem helyezhető el,

*b)* szervizút nélküli gépjármű-várakozóhely csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,

*c)* autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben vagy egy irányban legalább két forgalmi sávval rendelkező útpálya szélső forgalmi sávjában létesíthető,

*d)* kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető.

(3) Az övezettel határos építési telek esetén, ha az több közterülettel is határos, az ingatlan gépjárműbehajtását az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közútról kell biztosítani.

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

##### **14. §**

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

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Közterület zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt terület legalább 80%-át zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani a meglévő növényállomány **értékes egyedeinek** megőrzésével.

**IV. Fejezet**  
**Záró rendelkezések**

**15. §**

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

**16. §**

Hatályát veszti Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Fertő utca – Ceglédi út – Balkán utca – Bihari utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásáról szóló 45/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelete.

D. Kovács Róbert Antal  
polgármester

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

*1. melléklet a .. /2020. (.....) önkormányzati rendelethez*



## Az övezetek és építési övezetek határértékei

## 1. Nagyvárosias lakóterület (Ln-3)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe	Az építési övezetben							
2			a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3				általános	parkolási		legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
4		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	<b>Ln-3</b>	2000	SZ*	2,0	0,8	35	12,5	15,0	35	75

## 2. Kisvárosias lakóterület (Lk-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe	Az építési övezetben							
2			a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3				általános	parkolási		legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
4		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	<b>Lk-2/I</b>	1000	Z**	1,5	0,6	50 (60***)	4,5	10,5	35	60
6	<b>Lk-2/L</b>	400	Z**	1,1	0,6	50 (60***)	4,5	7,5	35	60

## 2. Intézményterület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe	Az építési övezetben							
2			a beépítési mód	a legnagyobb szintterületi mutató		a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett		a zöldfelület legkisebb mértéke	legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség
3				általános	parkolási		legkisebb mértéke	legnagyobb mértéke		
4		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		(%)	(m)	(m)	(%)	(%)
5	<b>Vi-2/AI</b>	2000	SZ*	0,7	0,35	35	4,5	10,0	40	35
6	<b>Vi-2/I1</b>	2000	Z**	2,5	0,7	45	4,5	15,0	30	70
7	<b>Vi-2/I2</b>	2000	Z**	2,1	0,7	45	4,5	15,0	30	70
8	<b>Vi-2/I3</b>	2000	Z**	2,1	0,9	45	4,5	15,0	30	70
9	<b>Vi-2/L1</b>	2000	SZ*	2,5	0,7	35	4,5	21,0	35	70
10	<b>Vi-2/L2</b>	2000	SZ*	2,1	0,65	35	4,5	15,0	35	65
11	<b>Vi-2/L3</b>	400	Z**	2,1	0,9	60	4,5	10,5	35	75

\*szabadonálló

\*\*zárt sorú

\*\*\*saroktelek esetén

## **INDOKOLÁS**

### **Általános indokolás**

A Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) megalkotásának általános célja, hogy illeszkedjék a 2013. január 1-jét követően lényegesen megváltozott építésügyi jogszabályi környezethez: megfeleljen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTEK) 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**

#### **1. §**

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

#### **2. §**

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

#### **3. §**

A telekalakításról szóló rendelkezések lehetővé teszik egyrészt az építési telkek rendezését, másrészt a sajátos építményfajta számára biztosít telekalakítási lehetőséget.

#### **4. §**

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

#### **5. §**

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.

## **6. §**

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.

## **7-11. §**

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 ily módon a normativitást a területfelhasználásban.

## **12-14. §**

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

## **15-16. §**

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