

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, Kőrösi
Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által
határolt területre vonatkozó módosításáról**

I. Tartalmi összefoglaló

Az In-Management Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Beruházó) a kizárólagos érdekeltségében álló, Budapest X. kerület, Bánya utca 39131/1 és 39131/3 hrsz.-ú telkeken a jelenlegi ipari épületek elbontását követően nagyrészt lakásokat kíván létesíteni. Az ingatlanok sajátossága, egyúttal a beépítés nehézsége, hogy a szomszédos telkeken lévő épületek párkánymagasságának a különbsége 22,67 méter. A nagy szintkülönbség, valamint a Szent László tér közelsége miatt a megfelelő városképi illeszkedés érdekében Beruházó telepítési tanulmánytervvvel kezdeményezte a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletnek (a továbbiakban: KÖKÉSZ) a Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által határolt tömbre vonatkozó módosítását.

A KÖKÉSZ-módosítás tervezete elkészült, amelynek elfogadása esetén a Beruházónak lehetősége nyílik az előzetes tervek szerint a 39131/1 és 39131/3 hrsz.-ú telkeken 88 lakásos lakóépület építésére. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a terület fejlesztésével összefüggő infrastruktúrafejlesztési feladatellátásának a támogatására a Beruházóval településrendezési szerződést köt, amelyben a Beruházó 60 000 000 Ft célhoz kötött támogatást biztosít az Önkormányzat részére pénzeszköztáadás formájában.

A KÖKÉSZ-módosítással kapcsolatosan 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 szerinti államigazgatási egyeztetési eljárás 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, Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által határolt területre vonatkozó KÖKÉSZ-módosítás megteremti a 39131/1 és 39131/3 hrsz.-ú ingatlanokra tervezett fejlesztés szabályozási szintű feltételeit. A településrendezési szerződés végrehajtása útján az Önkormányzat 60 000 000 Ft összegű pénzeszköztáadásra számíthat, amely a tervezett fejlesztés közvetlen közelében lévő Kroó György Zene- és Képzőművészeti Kőbányai Alapfokú Művészeti Iskola (1102 Budapest, Szent László tér 34.) beázásmentesítő munkálataira fordítható.

III. A végrehajtás feltételei

A rendelet a kihirdetését követő 15. 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. szeptember 15.



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, Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által határolt területre vonatkozó felülvizsgálata céljából, a terület fejlesztését elősegítendő 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 bevezetője helyébe a következő rendelkezés lép:

„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 következőket rendeli el:”

2. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő j) ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában)

„j) *teljes értékű zöldfelület*: a teleknek azon növényzettel borított területe, ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző közet között nincs egyéb más réteg.”

3. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

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

- a) a 4000 m²-t meg nem haladó méretű telken egy, az ennél nagyobb méretű telken két útkapcsolat létesíthető,
- b) az a) pontban meghatározottakon túl minden nyolcszáz személygépjármű-férőhely után további egy útkapcsolat létesíthető,
- c) rendszeres teherforgalom esetén a 4000 m²-t meg nem haladó méretű telken két útkapcsolat létesíthető,
- d) tűzvédelmi előírások teljesítése érdekében további egy útkapcsolat létesíthető,
- e) az Lk, Lke és Vi építési övezetben a gépjárműbehajtást szolgáló behajtók, kapuk és garázkapuk szélessége az ingatlanhoz tartozó utcaszakaszonként összesen nem haladhatja meg a 7 métert,
- f) 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.”

4. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése a következő h) és i) ponttal egészül ki:

[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:]

- „h) egy személygépjármű-tárolóhelyet kell biztosítani a kiskereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységek árusítóterének minden megkezdett 20 m²-e után,
- i) a Vt-H és Ln-T jelű építési övezetekben a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-tárolóhelyek száma a többszintes épületben kizárólag a földszinten elhelyezkedő kiskereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység esetében 60%-kal, a vendéglátó rendeltetési egység esetében 40%-kal csökkenthető.”

5. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 34. §-a a következő (5g) bekezdéssel egészül ki:

„(5g) A Vt-H/6 építési övezetben

- a) a legkisebb zöldfelületi mérték 60%-át teljes értékű zöldfelületként kell kialakítani, és
- b) az új épület földszinti helyiségeinek a belmagassága legalább 3,5 méter.”

6. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 85. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Részterület építési övezeteiben megengedett legnagyobb párkánymagasság paramétertől eltérő, meglévő szomszédos épületek esetében 4 méternél nagyobb magasságkülönbség esetén az övezetre előírt szintterületi mutató betartása mellett a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéktől a városképi illeszkedés biztosítás érdekében

- a) 30 méternél rövidebb közterületi homlokzat esetén a közterületi homlokzat hosszának legfeljebb az egyharmadán,
- b) 30 méteres vagy annál hosszabb közterületi homlokzat esetén a közterületi homlokzat hosszának legfeljebb a kétharmadán

el lehet térni.”

7. §

(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) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

8. §

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

- a) 2. § i) pontjában a „.” szövegrész helyébe a „;” szöveg,
- b) 7. § (1) bekezdés g) pontjában a „.” szövegrész helyébe a „,” szöveg lép.

9. §

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

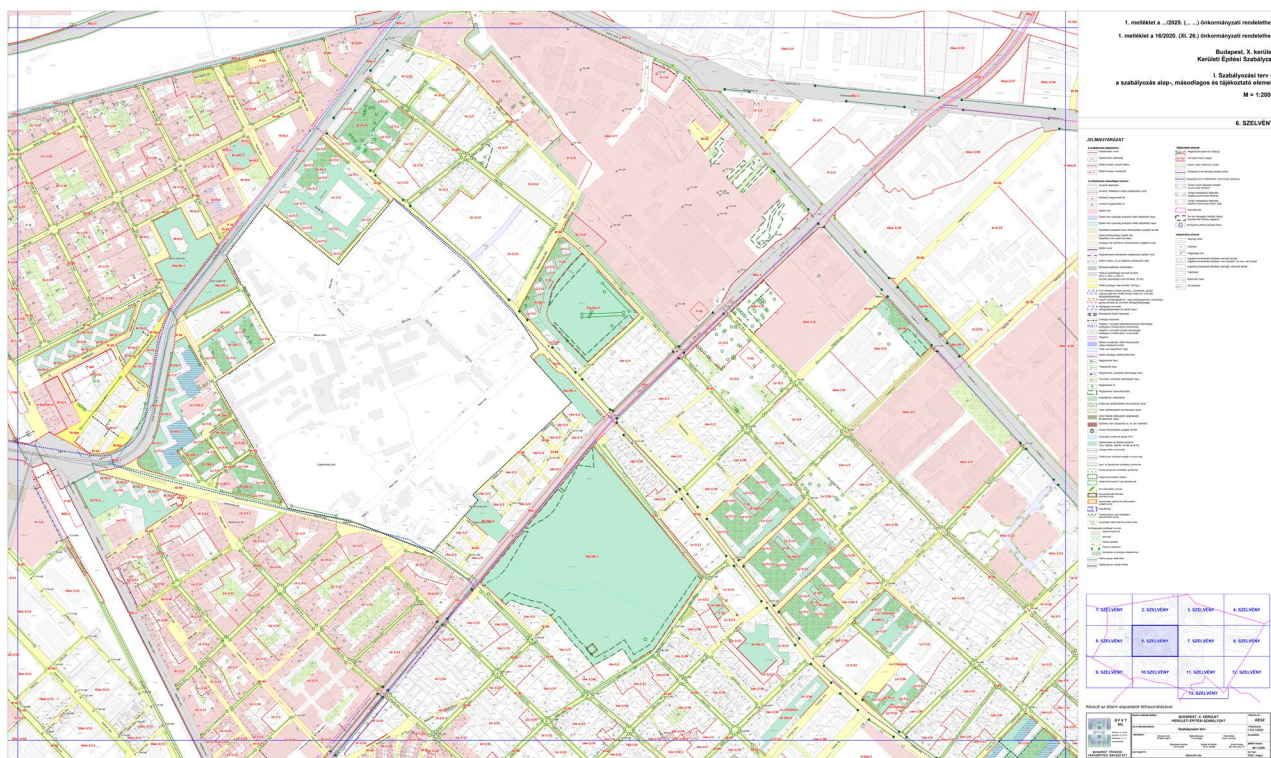
D. Kovács Róbert Antal
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.6. pontja helyébe a következő pont lép:

„1.6.



2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 8. pontjában foglalt táblázat 6. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	<i>(A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>	<i>J</i>
	<i>Építési övezet jele</i>	<i>Kialakít ható legkiseb b telek terület (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megenge dett legnagyo bb beépített ség mértéke (%)</i>	<i>Épületmagassá g (m)</i>		<i>Zöldfel ület legkiseb b mértéke (%)</i>	<i>Terepszi nt alatti beépítés legnagyo bb mértéke (%)</i>	<i>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</i>	
					<i>Legki sebb</i>	<i>Legnagyo bb</i>			<i>Általá nos</i>	<i>Parkolás ra fordíthat ó)</i>
6	Vt-H/6	K	Z	60	-	19,5 ^p	20	70	3	1,2

Általános indokolás

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet Budapest X. kerület, Kőrösi Csoma Sándor út, Bánya utca, Liget utca, 39136/1 és 39134 hrsz.-ú közterületek által határolt tömbre vonatkozó módosításának célja, hogy a tömbben a védett épületek környezetében tervezett fejlesztés kedvező tömegformálása, valamint a szükséges parkolóhelyek terepszint alatti elhelyezhetősége érdekében 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 és az építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés a megváltozott magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően módosítja a rendelet bevezető részét.

A 2. §-hoz

Az értelmező rendelkezéseket kiegészítő teljes értékű zöldfelület fogalma a terület zöldfelületi ellátottságának javítása érdekében kerül meghatározásra.

A 3. §-hoz

A módosítás a közlekedésről és a járművek tárolásáról szóló rendelkezések közül az ingatlanok gépjárművel történő kiszolgáltatásának a szabályait bővíti figyelemmel a tűzvédelmi előírásokra és a közlekedéshálózati rendszer terhelésének szétosztására.

A 4. §-hoz

A közlekedésről és a járművek tárolásáról szóló rendelkezések közül a parkolóhely-szükséglet szabályai kerülnek pontosításra lehetővé téve a lakossági szolgáltatások bővítését a területen.

Az 5. §-hoz

A módosítás a területen történő fejlesztés során a kedvezőbb aktív zöldfelületi ellátottságot és a földszinti helyiségek kedvező belmagasságának kialakítását szabályozza.

A 6. §-hoz

Az előírás a műemlékek és a fővárosi védett épületek környezetében a meglévő épületek nagy szintkülönbségének figyelembevételével a városképi illeszkedést elősegítő, kedvező tömegformájú beépítés létesítését szabályozza.

A 9. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezés kellő időt biztosít a jogszabály alkalmazására történő felkészülésre.



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/1702/00135-28/2025**
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia
Telefonszám: 06-1 /485-69-16
E-mail: vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat
kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020.
(XI.26.) önk. Rendelet módosítása a Szent László tér - Körösi Csoma Sándor út - Bánya u. - Liget u., valamint a 39136/1 és 39134 hrsz. közterületek által határolt területre vonatkozóan
Egyszerűsített eljárás, záró vélemény

Publikus E-TÉR azonosító: 25090

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. július 2-án kezdeményezte a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÖKÉSZ) módosítása vonatkozásában a Szent László tér - Körösi Csoma Sándor út - Bánya u. - Liget u. és 39136/1 és 39134 hrsz. közterületek által határolt területre.

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

- Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat 317/2024.(VIII.29.) KÖKT képviselő-testületi határozata a KÉSZ módosítási eljárásának megindításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról;
- A 2024. augusztus 16-án kelt főépítési feljegyzés;
- A településrendezési eszköz tervezete (dokumentáció a záró szakasz kezdeményezéséhez).

BP/1701/00135-5/2025. iktatószámom 2025. július 11-én hiánypótlási felhívást adtam ki a véleményezési szakaszt lezáró önkormányzati döntésre, valamint a környezeti vizsgálat szükségességéről való döntésre vonatkozóan.

Budapest Főváros X. kerület Önkormányzata 2025. július 29-én az E-TÉR rendszerben a hiánypótlást teljesítette.

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/53-35/2025 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 településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatokat.

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

„(6) Azt a véleményezésre jogosult szervet, 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.

II. A hatáskörömbbe tartozó kérdésekben a tervezettel kapcsolatos jogszabályon alapuló és egyéb szakmai észrevételeim

A tárgyaláson elhangzottak szerint javított végleges dokumentáció az egyeztető tárgyalást követően 2025. augusztus 14-én megküldésre került, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

A KÖKÉSZ 5. § c) pontja az alátámasztó munkarész 64. oldalán javításra került a tárgyaláson elhangzottak szerint, azonban a jóváhagyandó munkarészben nem, kérem ennek átvezetését.

III. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

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: 2025.08.15
11:35:32 +02'00'
Iványi Gyöngyvér
állami főépítész