

**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 Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításának kezdeményezéséről, valamint a terv megalapozó vizsgálata és az alátámasztó javaslata tartalmának meghatározásáról szóló 241/2025. (VIII. 28.) KÖKT határozat szerinti módosításáról

I. Tartalmi összefoglaló

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontja szerint a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezési szabályok megalkotása. Ezen jogszabályhely alapján a kerületi építési szabályzat készítése Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kötelező feladata.

Az elmúlt években a megváltozott építésügyi jogszabályokhoz illeszkedően a Képviselő-testület megalkotta és ütemezetten bővítette a kerület egyre több területére kiterjedő, részletes szabályokat tartalmazó és egységes elvekre épülő, a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: KÖKÉSZ).

A KÖKÉSZ alkalmazása során szerzett tapasztalatok és néhány időközben felmerült módosítási igény alapján a szabályzat új jogszabályi követelményeknek megfelelő teljes felülvizsgálata előtt szükségessé vált a rendelet módosítása (a továbbiakban: KÖKÉSZ-módosítás). Többek között a teljes kerület területén felülvizsgálatra került az önkormányzati intézmények zöldfelületi aránya és a vízáteresztő burkolat növelésének lehetősége, a parkok esetében a zöldfelületen történő parkolás helyett az 500 méteren belül más telken történő gépjármű-elhelyezési lehetőség biztosítása, valamint több helyszínen a meglévő szabályozási vonalak helyének kötelező felülvizsgálata.

A KÖKÉSZ-módosítás tervezete a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban készült. A KÖKÉSZ módosításának szakmai egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárási rend szabályai szerint történt a kerületi partnerségi egyeztetés mellett.

A módosítás tervezete Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelete szabályainak megfelelően 2026. május 29. és június 7. között került közzétételre. A partnerségi eljárás során a lakosság, az érdekképviseleti szervek, a civil és gazdálkodó szervezetek, valamint vallási közösségek a tervezettel kapcsolatosan javaslatokat, észrevételeket tehettek, véleményt nyilváníthattak. A partnerségi egyeztetés során egy észrevétel érkezett, amely megválaszolásra került. A partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem maradt fenn, ezért egyeztető tárgyalás összehívására nem került sor.

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

II. Hatásvizsgálat

A KÖKÉSZ módosítása 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.

A KÖKÉSZ-módosítás lehetőséget ad az alkalmazás során felmerült nehézségek helyi adottságok figyelembevételével történő kezelésére, többek között az önkormányzati intézményekben az új gyermekjátékok alatti vízáteresztő burkolat kialakítására, a parkok esetében a zöldfelületen történő parkolás helyett az 500 méteren belül más telken történő gépjármű-elhelyezésre, egyes építési övezetekben újabb rendeltetések létesítésére, valamint a nemzeti emlékhely kialakítására az Óhegy parkban. Biztosítja továbbá az egyes önkormányzati projektek előkészítését és megvalósítását lehetővé tevő szabályozási környezetet, így a Csösztorony műemléke és a Harmat utca 26. szám alatti helyi védett épület felújításához és hasznosításához, valamint a zárt kerékpártárolók és nyilvános illemhelyek elhelyezhetőségéhez szükséges módosításokat.

A KÖKÉSZ jelen módosításával a magasabb szintű szabályozásnak is megfelelő helyi építési követelmények, jogok és kötelezettségek kerültek megállapítása.

III. A végrehajtás feltételei

A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba. A Trk. 72. §-a szerint az egységes normaszöveget mellékleteivel együtt legkésőbb a hatálybalépése napján a polgármester feltölti az E-TÉR felületre.

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, 2026. június 23.



Dr. Szabó Krisztián

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2026. (... ..) 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 a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet hibajavítása és egyes rendelkezéseinek felülvizsgálata céljából 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. §

(1) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 7. § (2d) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

(2d) A Zkp/Kp-1 övezetben építmény, önálló rendeltetési egység, illetve terület rendeltetésszerű használatához legalább egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani

- a) a vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m² fogyasztótere után (kivéve a terasz, kerthelyiség területét), valamint
- b) a közhasználatú park területének minden megkezdett 1500 m²-e után.”

(2) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (2h) bekezdéssel egészül ki:

„(2h) A városi park zöldterülete (Zvp), a közkert (Zkp/Kk és Kt-Zkk) és a közpark (Zkp/Kp) övezetekben az építmény, önálló rendeltetési egység, illetve terület rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű-várakozóhelyek a telekhatártól mért 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.”

(3) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) eltérő rendelkezés hiányában a 400 m² alatti személygépjármű-tárolóhely céljára víz- és légáteresztő burkolat is alkalmazható.”

2. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 12. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Gksz-1/1, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/13, Gksz-1/15, Gksz-1/16, Gksz-1/19, Gksz-1/32, Gksz-1/P, Gksz-2/3, Gksz-2/5, Gksz-2/8, Gksz-2/17, Gksz-2/44, Gksz-2/45, K-Tp, K-T/1, Lk-2/6, Lk-2/7, Lk-2/9, Lk-2/11, Lk-2/12, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/17, Lk-2/18, Lk-2/21, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/22, Vi-2/26, Vi-2/30, Vi-2/31, Vi-2/37, Vi-2/38, Vi-2/39, Vi-2/40, Vi-2/41, Vi-2/42, Vi-2/43, Vi-2/44, Vi-2/45, Vi-2/46, Vi-2/50, Vi-2/55, Vi-2/56, Vi-2/60, Vi-2/61, Vi-2/67, Vi-2/68, Vi-2/69, Vi-2/70, Vi-2/71, Vi-2/83, Vi-2/84, Vi-2/85, Vi-2/86, Vi-2/87, Vi-2/88, Vi-2/90, Vi-2/91, Vi-2/92, Vi-2/93, Vi-2/94, Vi-2/95, Vi-2/96, Vi-2/98, Vi-2/99, Vi-2/100, Vi-2/102, Vi-2/107, Vi-2/108 és a Vi-3/1 építési övezetekben új épület létesítése esetén a többletszpadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”

3. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 16. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az építési övezetekben, övezetekben a zöldfelület legkisebb mértékébe nem számítható be a gépjármű-közlekedésre és álló jármű tárolására szolgáló felület, valamint a napelemmező alatti terület.”

4. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 24. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az épületekben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számának meghatározásakor a bruttó szintterület értéke alatt az általános szintterületi mutató alapján számított bruttó szintterület értékét kell érteni.”

5. §

(1) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (3a) és (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az Ln-T/1 építési övezet területén vendéglátó rendeltetés, illetve annak építménye is elhelyezhető, amennyiben az építmény lakó rendeltetést nem tartalmaz.

(3b) A 2. melléklet 3. pontjában meghatározott Zöldfelület legkisebb mértéke az Ln-T/2 építési övezetben 5 százalékponttal, az Ln-T/5, Ln-T/13, Ln-T/21 és az Ln-T/31 építési övezetben 10 százalékponttal csökkenthető gyermekjátékokhoz létesített víz- és légáteresztő burkolat kialakítása esetén.”

(2) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (6m) bekezdéssel egészül ki:

„(6m) Az Ln-T/AI-3 építési övezetben lakó rendeltetés, illetve annak építménye is elhelyezhető.”

6. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (3b) bekezdéssel egészül ki:

„(3b) A 2. melléklet 4. pontjában meghatározott Zöldfelület legkisebb mértéke az Lk-1/18 építési övezetben, nem saroktelek esetén 5 százalékponttal csökkenthető gyermekjátékokhoz létesített víz- és légáteresztő burkolat kialakítása esetén.”

7. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 30. §-a a következő (5i) és (5j) bekezdéssel egészül ki:

„(5i) Az Lk-2/AI-3 építési övezet területének rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-elhelyezési kötelezettséget 500 méteren belül kell biztosítani.

(5j) Az Lk-2/AI-3 építési övezet területén vendéglátó rendeltetés, illetve annak építménye is elhelyezhető.”

8. §

(1) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A 2. melléklet 7. pontjában meghatározott Zöldfelület legkisebb mértéke az Lke-1/6 építési övezetben 5 százalékponttal csökkenthető gyermekjátékokhoz létesített víz- és légáteresztő burkolat kialakítása esetén.”

(2) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 33. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az Lke-1/30 építési övezetben

- a) telekegyesítés esetén a kialakítható legnagyobb telekméret 800 m²,
- b) az oldalkert mérete legalább 3 méter.”

(3) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 33. §-a a következő (12a)–(12c) bekezdéssel egészül ki:

„(12a) Az Lke-1/39 építési övezetben lakó rendeltetésen kívül kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kiskereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, valamint
- c) kulturális

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(12b) Az Lke-1/39 építési övezetben

- a) a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 250 m² lehet,
- b) szolgáltató rendeltetés önállóan is létesíthető,
- c) a szolgáltató célú bruttó szintterület telkenként nem haladhatja meg a 150 m²-t.

(12c) Az Lke-1/40 építési övezetben

- a) vendéglátó rendeltetés,
- b) két fő rendeltetésű épület és
- c) két önálló rendeltetési egység is elhelyezhető.”

9. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 35. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha az építési övezetben lakó rendeltetés létesíthető, a lakások száma telkenként legfeljebb a lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület százszázalékos osztásából adódó lefelé kerekített egész szám lehet. A lakáscélra igénybe vett bruttó szintterület a lakás, a lakás megközelítését biztosító közlekedőterek és az egyéb, jogszabályban előírt, lakás létesítése esetén kötelezően megvalósítandó helyiségek területének összessége.”

10. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 37/A. §-a a következő (25a) bekezdéssel egészül ki:

„(25a) A Vi-2/45 építési övezetben kizárólag kiskereskedelmi rendeltetés elhelyezése esetén a Szabályozási Terven a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt terület 80%-án parkolófelület létesíthető.”

11. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 37/B. §-a a következő (9a) bekezdéssel egészül ki:

„(9a) A 2. melléklet 11. pontjában meghatározott Zöldfelület legkisebb mértéke a Vi-2/66 építési övezetben 5 százalékponttal, a Vi-2/77 építési övezetben 10 százalékponttal csökkenthető gyermekjátékokhoz létesített víz- és légátteresztő burkolat kialakítása esetén.”

12. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 39. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Gazdasági területeken telkenként legfeljebb kettő, 100 m² nettó alapterületű, a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás létesíthető.”

13. §

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 53. §-a a következő (1d) bekezdéssel egészül ki:

„(1d) A Kt-Kk övezet területén épület nem helyezhető el a Szabályozási Terven „Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” jellel jelölt területen felszíni garázsépítmény kivételével.”

14. §

(1) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az övezetek területén - eltérő rendelkezés hiányában -)

„c) a terület fenntartásához szükséges építmény,

d) nyilvános illemhely és”

(helyezhető el.)

(2) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

(Az övezetek területén - eltérő rendelkezés hiányában -)

„e) zárt kerékpártároló épülete”

(helyezhető el.)

(3) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 56. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Zárt kerékpártárolón és nyilvános illemhelyen kívül épületet elhelyezni kizárólag az 1000 m²-nél nagyobb területű telken lehet, összesen legfeljebb bruttó 100 m² alapterülettel.”

(4) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 56. § (3a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3a) A Zkp/Kk-3 övezet területén zárt kerékpártárolón és nyilvános illemhelyen kívül épületet elhelyezni kizárólag az 5000 m²-nél nagyobb területű telken lehet.”

(5) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 56. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A Zkp/Kk-1, Kt-Zkk/1, Kt-Zkk/3, Kt-Zkk/5 és a Kt-Zkk/6 övezetekben zárt kerékpártárolón és egyenként legfeljebb 50 m² alapterületű nyilvános illemhelyen kívül épület nem helyezhető el.”

15. §

(1) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 58. § (2a) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az övezet területén)

„c) funkcionális célú berendezési tárgy,

d) közcélú tárgy,”

(helyezhető el.)

(2) A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 58. § (2a) bekezdése a következő e) és f) ponttal egészül ki:

(Az övezet területén)

- „e) zárt kerékpártároló épülete, valamint
- f) egyenként legfeljebb 50 m² alapterületű nyilvános illemhely”
(helyezhető el.)

16. §

(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.

17. §

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

- a) 3. § (2) bekezdésében a „telek kizárólag” szövegrész helyébe a „telek – eltérő rendelkezés hiányában – kizárólag” szöveg,
- b) 7. § (1) bekezdés nyitó szövegrészében a „(2)-(2g)” szövegrész helyébe a „(2)-(2h)” szöveg,
- c) 21. § (3) bekezdésében az „esetén az” szövegrész helyébe az „esetén – eltérő rendelkezés hiányában – az” szöveg,
- d) 32. § (2) bekezdésében a „közül vendéglátás” szövegrész helyébe a „közül – eltérő rendelkezés hiányában – vendéglátás” szöveg,
- e) 32. § (3) bekezdésében az „övezetben telkenként” szövegrész helyébe az „övezetben – eltérő rendelkezés hiányában – telkenként” szöveg,
- f) 32. § (4) bekezdés a) pontjában az „önálló” szövegrész helyébe a „lakó” szöveg,
- g) 33. § (1b) bekezdésében az „övezetben szolgáltató” szövegrész helyébe az „övezetben – eltérő rendelkezés hiányában – szolgáltató” szöveg,
- h) 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat J:21 mezőjében az „1500” szövegrész helyébe a „0,75” szöveg,
- i) 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat J:22 mezőjében az „1500” szövegrész helyébe a „-” szöveg,
- j) 2. melléklet 12. pontjában foglalt táblázat B:28 mezőjében az „1500” szövegrész helyébe az „1200” szöveg,
- k) 2. melléklet 25. pontjában foglalt táblázat B:1 mezőjében a „200000” szövegrész helyébe a „200 000^{NE}” szöveg

lép.

18. §

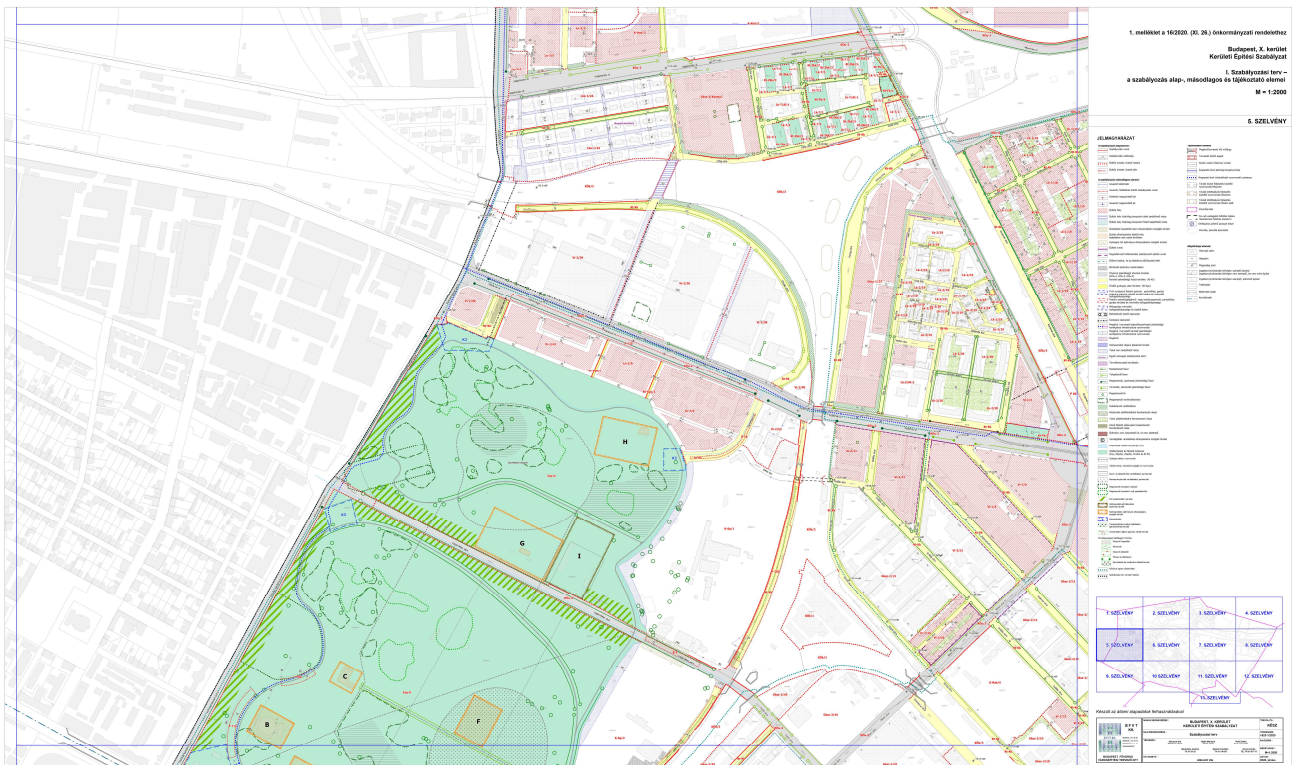
Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

D. Kovács Róbert Antal
polgármester

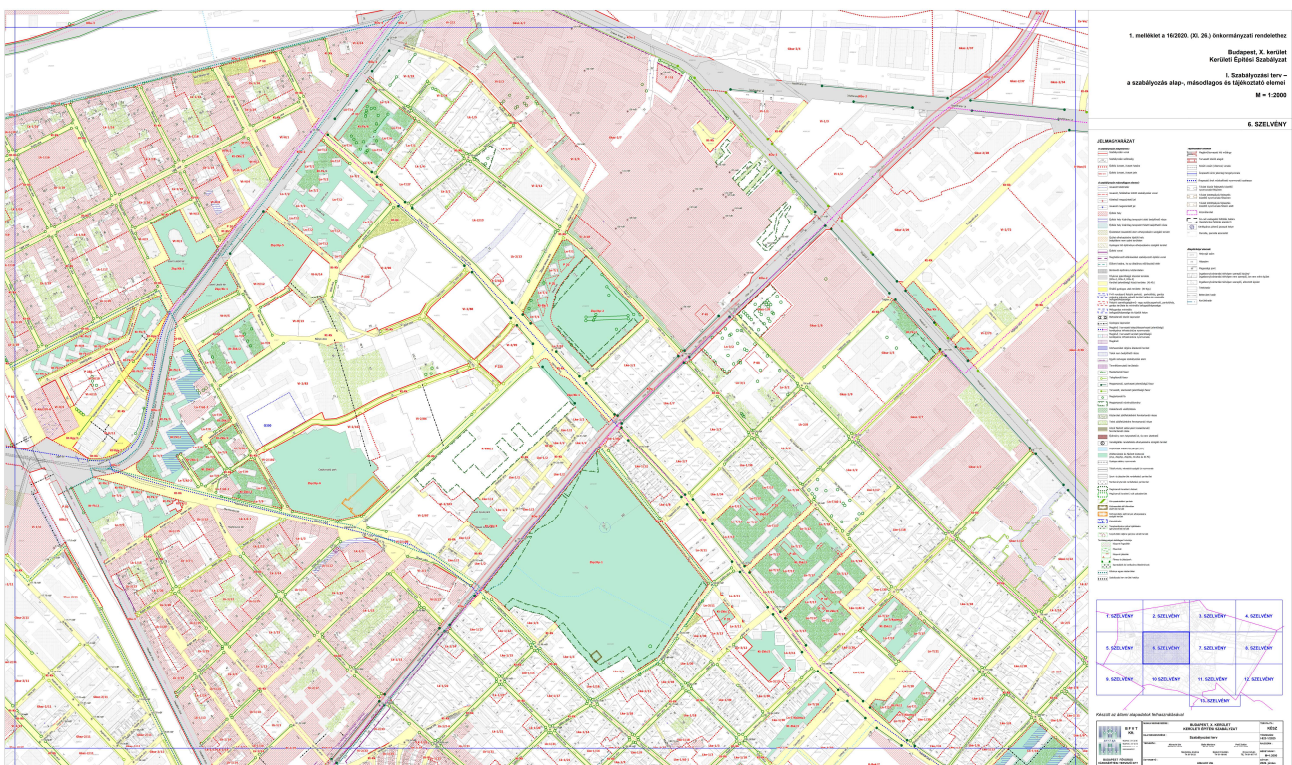
Dr. Szabó Krisztián
jegyző

2. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1.5. és 1.6. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

„1.5.

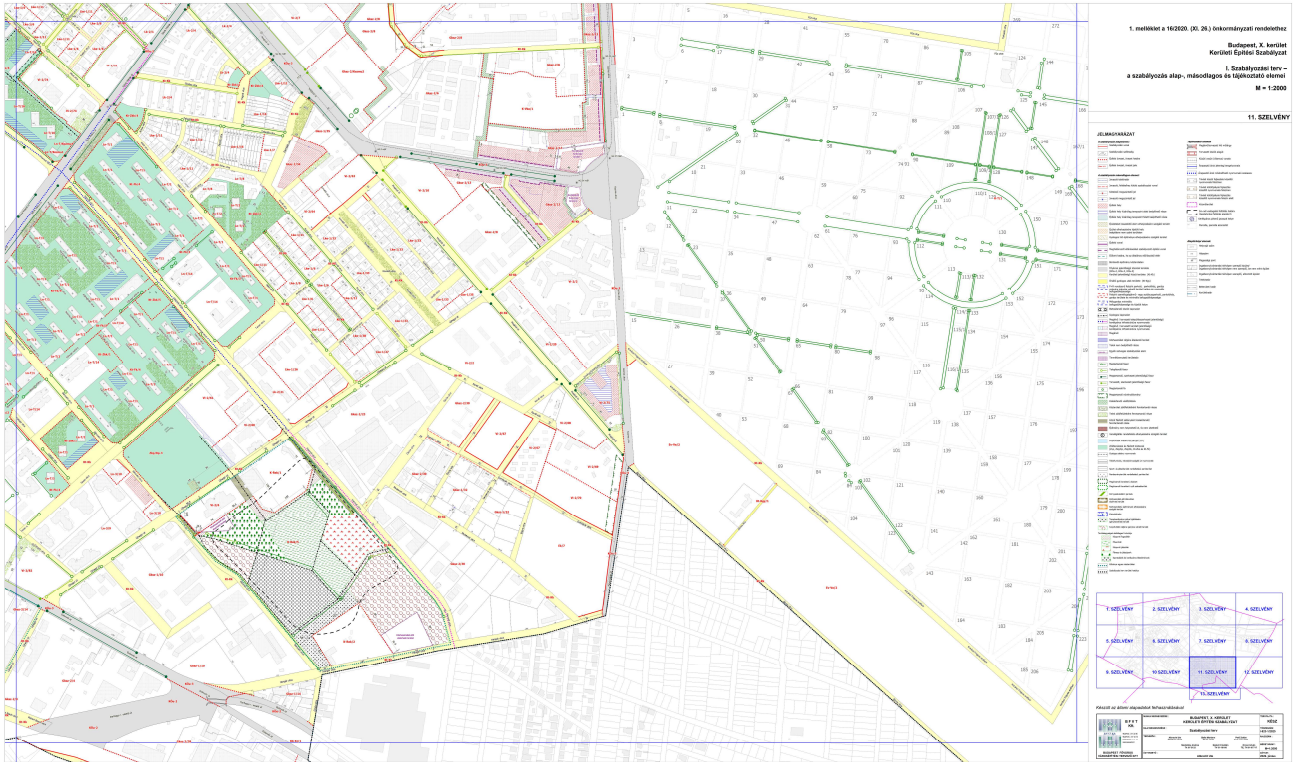


1.6.



”

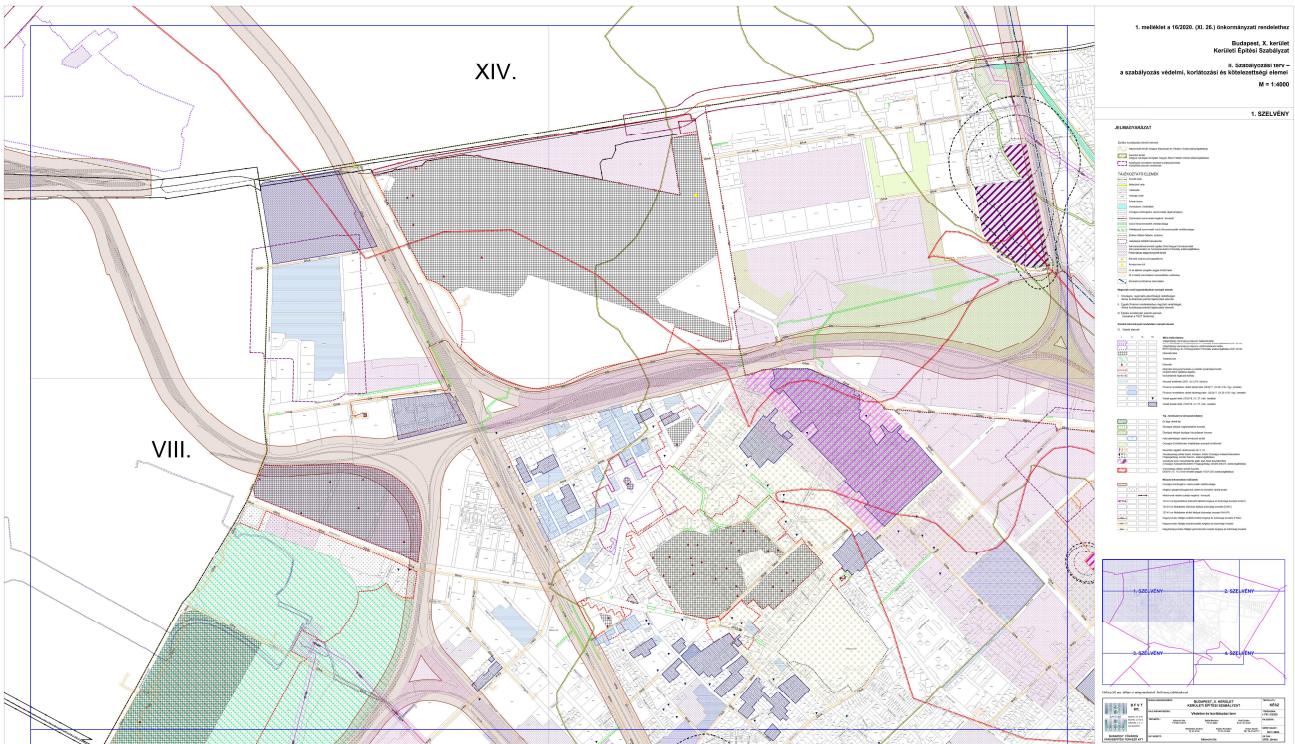
1.11.



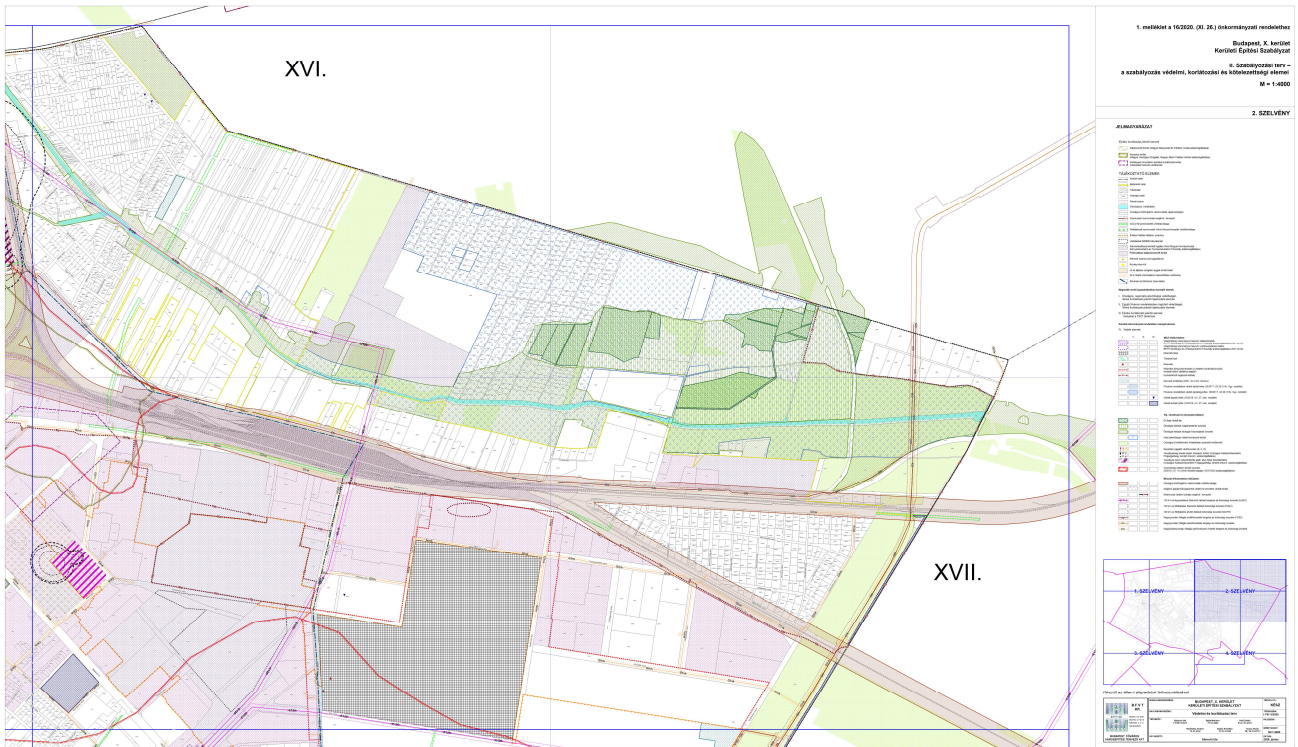
”

5. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2.1–2.4. pontja helyébe a következő pontok lépnek:

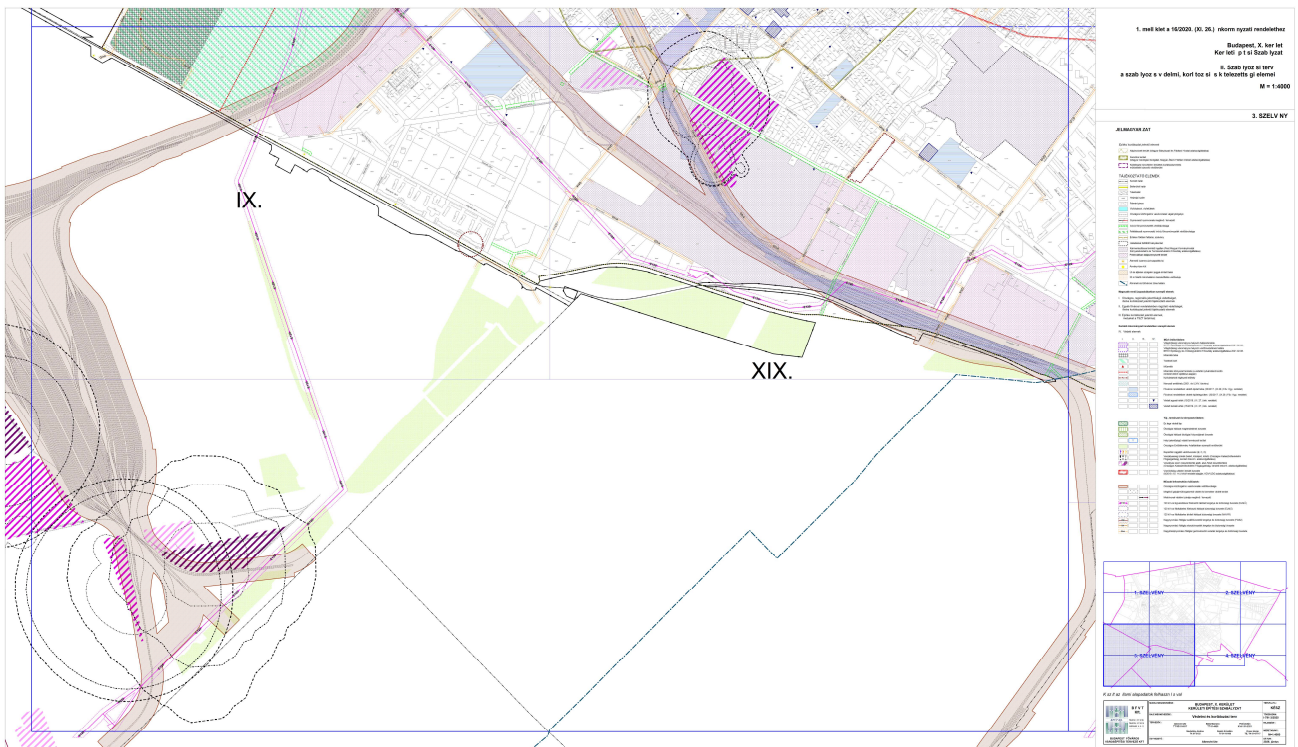
„2.1.



2.2.



2.3.



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 3. pontjában foglalt táblázat a következő 30a. sorral egészül ki:

	<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>Kialakítható legkisebb telek terület (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság (m)</i>		<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</i>	
					<i>Legkisebb</i>	<i>Legnagyobb</i>				
303a	Ln-T/AI-	1000	szabadonálló	40	4	12,5	35	50	1	0,5

2. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat a következő 24. sorral egészül ki:

	<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>Kialakítható legkisebb telek terület (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság (m)</i>		<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</i>	
					<i>Legkisebb</i>	<i>Legnagyobb</i>				
243	Lk-2/AI-	1000	szabadonálló	35	4,5	12,5	50	45	1,2	0,75

3. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 7. pontjában foglalt táblázat a következő 38a. és 38b. sorral egészül ki:

	<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>Kialakítható legkisebb telek terület (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság (m)</i>		<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</i>	
					<i>Legkisebb</i>	<i>Legnagyobb</i>				
38a	Lke-1/39	800	szabadonálló	35	3,5	8	45	40	1,0	0,2
38b	Lke-1/40	600	zárt sorú	35	3,5	6,5	45	40	0,7	0,2

4. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 8. pontjában foglalt táblázat a következő 12. sorral egészül ki:

	<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>Kialakítható legkisebb telek terület (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság (m)</i>		<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</i>	
				<i>Legkisebb</i>	<i>Legnagyobb</i>	<i>Általános</i>			<i>Parkolásra fordítható</i>	
1 2	Vt-H/15	600	zárt sorú	K	-	14,0	10	100	2,0	2,0

5. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 24. pontjában foglalt táblázat 3–6. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

	<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>Kialakítható legkisebb telek terület (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság (m)</i>		<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</i>	
				<i>Legkisebb</i>	<i>Legnagyobb</i>	<i>Általános</i>			<i>Parkolásra fordítható</i>	
3	Zkp/Kk-1	5000	szabadonálló	1	-	-	60	0	0,01	-
4	Zkp/Kk-2	6000	szabadonálló	2	-	4,5	75	0	0,02	-
5	Zkp/Kk-3	2000	szabadonálló	1	-	-	60	0	0,01	-
6	Kt-Zkk/1	5000	szabadonálló	0	-	-	60	0	0,01	-

6. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 24. pontjában foglalt táblázat 8. 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>Kialakítható legkisebb telek terület (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság (m)</i>		<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</i>	
				<i>Legkisebb</i>	<i>Legnagyobb</i>	<i>Általános</i>			<i>Parkolásra fordítható</i>	
8	Kt-Zkk/3	1000	szabadonálló	1	-	-	70	0	0,01	-

7. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 24. pontjában foglalt táblázat 10. 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>Kialakítható legkisebb telek terület (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság (m)</i>		<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</i>	
				<i>Legkisebb</i>	<i>Legnagyobb</i>	<i>Általános</i>			<i>Parkolásra fordítható</i>	
10	Kt-Zkk/5	4000	szabadonálló	1	-	-	75	20	0,01	-

8. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 25. pontjában foglalt táblázat a következő 6. sorral egészül ki:

	<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>Övezet jele</i>	<i>Kialakítható legkisebb telek terület (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság (m)</i>		<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</i>	
				<i>Legkisebb</i>	<i>Legnagyobb</i>	<i>Általános</i>			<i>Parkolásra fordítható</i>	
6	^{NE} Nemzeti Emlékhely létesítése esetén a megengedett kialakítható legkisebb telekterület 500 m ²									

9. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 26. pontjában foglalt táblázat 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>
1	<i>Övezet jele</i>	<i>Kialakítható legkisebb telek terület (m²)</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság (m)</i>		<i>Zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m²/m²)</i>	
2				<i>Legkisebb</i>	<i>Legnagyobb</i>	<i>Általános</i>			<i>Parkolásra fordítható</i>	
3	Kt-Fk/1	1000	szabadonálló	1	-	-	20	0	0,01	-
4	Kt-Fk/2	1000	szabadonálló	1	-	-	50	25	0,01	0,5
5	Kt-Fk/3	3000	szabadonálló	1	-	-	30	0	0,01	-
6	Kt/Fk/4	5000	szabadonálló	1	-	-	40	30	0,01	0,3
7	Kt/Fk/5	4000	szabadonálló	1	-	-	30	0	0,01	-
8	Kt/Fk/6	-	szabadonálló	1	-	-	10	-	0,01	-
9	Kt/Fk/7	-	szabadonálló	10	-	4,5	40	-	0,1	-
10	Kt/Fk/8	kialakult	szabadonálló	1	-	-	60	-	0,01	-

Végső előterjesztői indokolás

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÖKÉSZ) módosításának általános célja, hogy megfeleljen a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseinek, továbbá biztosított legyen az összhang 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 módosítás közvetlen célja, hogy az alkalmazás során felmerült nehézségeket a helyi adottságok figyelembevételével kezelje, többek között az önkormányzati intézményekben az új gyermekjátékok alatti vízáteresztő burkolat kialakítását, a parkok esetében a zöldfelületen történő parkolás helyett az 500 méteren belül más telken történő gépjármű-elhelyezést, egyes építési övezetekben újabb rendeltetések létesítését, valamint a nemzeti emlékhely kialakítását az Óhegy parkban. A módosítás biztosítja továbbá az egyes önkormányzati projektek előkészítését és megvalósítását lehetővé tevő szabályozási környezetet, így a Csősztorony műemléke és a Harmat utca 26. szám alatti helyi védett épület felújításához és hasznosításához, valamint a zárt kerékpártárolók és nyilvános illemhelyek elhelyezhetőségéhez szükséges módosításokat.

A szabályozási tartalom kis mértékben változik, ezáltal a rendelet kellő időt biztosít az alkalmazásra 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 út 29.

Iktatószám: **BP/1701/00066-22/2026**
Ügyintéző: Daróczi Mátyás
Telefonszám: 06-1/896-6169
E-mail: daroczi.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros X. kerület Kőbányai
Önkormányzat kerületi építési szabályza-
táról szóló 16/2020.(XI.26.) ök. rendelet
módosítása

**Egyszerűsített eljárás, záró szakmai
vélemény**

E-TÉR azonosító: 30323

Hiv.szám: FO/9-28/2026

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020.(XI.26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÖKÉSZ) módosítása kapcsán 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.**

I. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó követelmények és észrevételek

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135.§ (2) bekezdése alapján „a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

Budapest Főváros X. Kerület Önkormányzata az E-TÉR felületen keresztül 2026. június 9-én kezdeményezte a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a záró szakmai véleményezés lefolytatását a KÖKÉSZ tárgyi módosítása vonatkozásában.

Az E-TÉR felületen megküldésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 241/2025.(VIII.28.)KÖKT határozata a KÖKÉSZ módosítási eljárásának megindításáról és a főépítési feljegyzés elfogadásáról;
- Főépítési feljegyzés, kelt: 2025.08.21.;
- A környezeti vizsgálati eljárásban beérkezett vélemények;
- Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 38/2026.(II.19.)KÖKT határozata a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről való döntésről;
- Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármesterének FO/9-25/2026. iktatószámú döntése a partnerségi egyeztetés keretében a tervhez beérkezett észrevételről és a partnerségi egyeztetés lezárásáról;
- A záró véleményezésre felkérő FO/9-26/2026. iktatószámú levél;
- A záró véleményezési dokumentáció.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervszellettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. A partnerségi eljárás a polgármesteri döntés meghozatalával és dokumentálásával, közzétételével zárult le.

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szervezetet és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

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 2026. június 16-án megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervszellettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a javított, végleges dokumentációt (a továbbiakban: Dokumentáció) Budapest Főváros X. Kerület Önkormányzata 2026. június 19-én részemre elektronikus úton küldte meg, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek erre nem adóttak.

II. Szakmai észrevételek

Felhívom szíves figyelmét még 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.

III. Az elfogadásra vonatkozó követelmények

Amennyiben az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a 419.Kr. 74.§ (1) bekezdés alapján a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül lehet kezdeményezni a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

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:

A főispán helyett eljáró dr. Mészár Erika főigazgató
nevében és megbízásából:

Iványi

Gyöngyvér

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Digitálisan aláírta:
Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2026.06.22
15:27:56 +02'00'