

34/2017

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a Képviselő-testület 2017. február 15.-i ülésére.

Készítette: Tóth Miklós főépítész

**Tárgy:** Budapest, XVI. kerület, Budapesti út – Csömöri HÉV-vonal – közigazgatási határ által határolt területre kerületi építési szabályzat (véleményezési szakasz).  
(Fürge utca melletti területek)

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 286/2012. (VI. 20.) Kt. sz. határozatával támogatta a Fürge utca melletti terület lakóterületként való megjelenését (**1. sz. melléklet**).

A Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének szándéka a Fővárosi Közgyűlés Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének 50/2015. (I. 28.) Föv. Kgy. sz. határozatával vált realitássá.

A Településszerkezeti Terv Lke-1 kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületként jelöli a Fürge utca melletti egy sor telek területét.

Az építési szabályok rögzítéséhez Kerületi Szabályozási Terv készítésére volt szükség.

A szabályozás területe nagyobb, mint az újonnan beépítésre szánt terület, amelyre a terv elfogadását követően a KVSZ előírásai helyett, az új szabályozás jelkulcsa és csak a rendelet-tervezetben szereplő előírások vonatkoznak.

A beépíthető terület környezetében L4-XVI/SZ4 építési övezet található, amelynek beépítési jellemzői azonosak az új beépíthető területre vonatkozó, Képviselő-testület által meghatározott beépítési jellemzőkkel. Ez 25 %-os beépíthetőséget és legfeljebb két önálló rendeltetési egység elhelyezhetőségét jelenti.

Mivel a szabályozás területén mezőgazdasági és erdőnek fenntartott terület is van, így azokra vonatkozóan is megjelenik a területhasználatot meghatározó előírás.

A szabályozás, illetve a rendelet-tervezet jóváhagyást megelőző, kötelező egyeztetési eljárása (véleményezési szakasz) a Képviselő-testület döntésével zárul.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében, a Képviselő-testületnek már nem csak a rendelet alkotásával, hanem az egyeztetés véleményezési szakaszának lezárásaként, a beérkezett véleményekről is döntenie kell.

*„39. § (1) Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.*

*(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.*

*(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.”*

Az egyeztetésre megküldött rendelettel kapcsolatban jogszabályon alapuló észrevételt a Budapest Főváros Kormányhivatala tett, amely a mellékelt rendelet-tervezetben (**2. sz. melléklet**) már javításra került.

Az előzetes tájékoztatási szakaszt követően, az egyeztetésben résztvevők észrevételeit, illetve a válaszokat a **3. sz. melléklet** tartalmazza.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy határozatát meghozni szíveskedjék.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest, XVI. kerület, Budapesti út – Csömöri HÉV-vonal – közigazgatási határ által határolt területre készülő kerületi építési szabályzat véleményezési szakaszában megfogalmazott, a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály fenti területre vonatkozó rendelet-tervezetre kialakított véleményében megfogalmazott észrevételeket elfogadja.

Határidő: 2017. március 10.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2017. február 6.

  
**Kovács Péter**  
polgármester

Láttam:

  
Ancsin László  
jegyző

Melléklet:

- 1. számú: 286/2012. (VI. 20.) Kt. sz. határozat,
- 2. számú: rendelet-tervezet
- 3. számú: egyeztetésben résztvevők véleménye (összefoglaló)

**Tárgyalja: Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság**

**HATÁROZAT:**  
286/2012. (VI. 20.) Kt.

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület Fürge utca melletti, 118752/1; 118752/5; 118752/7; 118752/12-13; 118752/18; 118752/19; 118752/24-25; 118752/30-31; 118752/36-37; 118752/42; 118752/45; 118752/50-51; 118752/56-57; 118752/62-63; 118752/68-69; 118752/74-75; 118752/80-81; 118752/86-87; 118752/101 hrsz-ú ingatlanok területének belterületbe vonását és E keretövezetből, E-TG turisztikai erdők célzott területfelhasználási módú területből, L4 keretövezetbe - azon belül max. 5,0 m építménymagasságú, építési telkenként legfeljebb 2 lakás (önálló rendeltetési egység) megépítését, kialakítását lehetővé tévő építési övezetbe - történő átsorolását támogatja és kéri a Fővárosi Közgyűlést az FSZKT módosítására.

A Képviselő-testület keretövezet módosítást támogató határozatának érvényesítésére a Településrendezési Szerződésben foglaltak szerint kerülhet sor.

A Képviselő-testület keretövezet módosítását támogató határozata 2012. december 31-ig – a keretövezet módosításával összefüggő hatástanulmány, illetve szabályozási terv költségeinek az érdekelt fél általi vállalásával – a Fővárosi Önkormányzathoz benyújtott keretövezet módosítási hatástanulmány esetén használható fel.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés mellékletét képező Településrendezési Szerződés aláírására.

Határidő: 2012. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

## Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat

### Képviselő-testületének

#### .../.... (.... ....) rendelete

**A Budapest XVI. kerület  
közigazgatási határ – Budapesti út – Csömöri HÉV-vonal által határolt területre  
vonatkozó  
Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete az ~~Alaptörvény 32.~~  
eikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, a Magyarország helyi  
önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) bekezdésében foglalt  
feladat- és hatáskörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.  
évi LXXVIII. törvény ~~62~~13. § (6~~1~~) bekezdésében ~~foglalt~~ kapott felhatalmazás alapján a  
következő rendeletet alkotja.~~ket rendeli el:~~

### I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. §

##### A Kerületi Építési Szabályzat alkalmazása és hatálya

- (1) A jelen rendelet hatálya a Budapest Főváros XVI. kerület közigazgatási területének a közigazgatási határ – Budapesti út – Csömöri HÉV-vonal által határolt területére terjed ki.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) Jelen Rendelet 1. sz. melléklete a Szabályozási tervlap

#### 2. §

##### Fogalom-meghatározások

E rendelet alkalmazásában:

1. általános szintterület: egy épületre vonatkozóan az összes építményszint bruttó alapterületi összege, melyhez a parkolási célú szintterület egy része, vagy egésze hozzátartozhat.
2. általános szintterületi mutató: a telken lévő összes épület általános szintterületi összegének és a telek területének hányadosa.
3. parkolási szintterület: az építményszint(ek) egészének vagy részeinek kizárólag parkolási célú bruttó alapterületi összege.

4. parkolási szintterületi mutató: az építményszint(ek) egészének vagy részeinek kizárólag parkolási célú bruttó alapterületi összege.

## II. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 3. §

#### Az épített környezet védelme

- (1) Beépítésre nem szánt területen kerítés csak lábazat nélküli, legfeljebb 150 mm átmérőjű, fa oszlopokra feszített, legfeljebb 1,8 méter magas drótfonatos kivitelben helyezhető el.
- (2) Lakókocsi, konténer, mobilház építményként való elhelyezése és használata a szabályozás területén nem lehetséges.
- (3) Nagyállatok, kisállatok és közepes testű állatok tartására szolgáló építmények és kifutók, valamint a trágya és trágyalé tárolók elhelyezésének legkisebb távolsága:
- |    |                          |         |
|----|--------------------------|---------|
| a) | ásott kúttól             | 15,0 m  |
| b) | fürt kúttól              | 5,0 m   |
| c) | közterülettől            | 20,0 m  |
| d) | vízfolyástól             | 150,0 m |
| e) | fürdőmedencétől          | 5,0 m   |
| f) | saját lakóépülettől      | 12,0 m  |
| g) | szomszédos lakóépülettől | 20,0 m  |
| h) | szomszédos telekhatártól | 6,0 m   |
- (4) A területen a környezetvédelmi hatósághoz bejelentésre kötelezett légszennyező pontforrás, annak építménye nem létesíthető.
- (5) A szabályozás területén a 3,5 tonna összsúlynál nagyobb járművek és munkagépek nem helyezhetők el. Nem jelölhető ki parkoló, járműtároló nem építhető. szabályozás területén a 3,5 tonna összsúlynál nagyobb járművek és munkagépek nem helyezhetők el, számukra nem jelölhető ki parkoló és járműtároló sem építhető.
- (6) Az építési övezetek építési telkein, az azon lévő, minden önálló rendeltetési egységhez 5,0 m<sup>2</sup>, nem az egység közvetlen fő funkciójához szükséges tároló területről kell gondoskodni. Ha a tároló területe a gépkocsi tároló területével közösen kerül kialakításra, akkor az OTÉK szerinti gépkocsi tárolás legkisebb alapterületi méretén felül, az 4,0 m<sup>2</sup>-rel legyen nagyobb. A bruttó szintterületi mutató számításánál figyelmen kívül hagyható terület a rendeltetési egységhez előírt, minden egyes gépkocsi férőhely és az azt kiszolgáló közlekedő területe legfeljebb 24,0 m<sup>2</sup>-rel vehető figyelembe, míg az azt meghaladó gépkocsi tároló terület fele a szintterületi mutató értékébe beszámítandó.
- (7) A gépkocsi parkoló területének legkisebb mérete 3,0x5,0 méter lehet.
- (8) A szabályozás területén a telkek és az építmények rendeltetésszerű használatához az országos előírások szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését a telken kell biztosítani.

Formázott: Behúzás: Bal: 1,27 cm,  
Nincs felsorolás vagy számozás

(6) —

#### 4. §

##### Mérnöki létesítmények elhelyezési szabályai, közművesítettség

- (1) Beépítésre szánt területen önálló antennatorony nem helyezhető el, antenna épületre helyezve annak legmagasabb pontját legfeljebb 6 méterrel haladhatja meg.
- (2) Önálló antenna látszó szerkezete rácsos tartószerkezet nem lehet.
- (3) Új légkábel, légvezeték nem létesíthető.
- (4) A csapadékvíz az építési telkeken belül kell elszikkasztani vagy tárolni. A csapadékvíz közterületre történő kivezetése nem megengedett.

**Formázott:** Normál, Behúzás: Bal: 1,27 cm, Jobb: 1 cm, Térköz Utána: 12 pt, Az ázsiai és latin betűs szöveg közötti térköz nincs automatikusan beállítva, Az ázsiai szöveg és a számok közötti térköz nincs automatikusan beállítva, Tabulátorok: -2,75 cm, Balra zárt + 0,95 cm, Balra zárt

### III. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

#### 5. §

##### Kertvárosias, intenzív beépítésű, szabadonálló beépítésű lakóterület Lke-1-XVI-1

- (1) Az építési telkek szabadonálló beépítési móddal építhetők be.
- (2) Az építési övezet területén lakóépületen kívül csak
  - a) egészségügyi,
  - b) hitéleti,
  - c) igazgatási,
  - d) irodai,
  - e) kereskedelmi, szolgáltató,
  - f) kulturális,
  - g) nevelési, oktatási,
  - h) sport,
  - i) szociális

rendeltetésű épület helyezhető el.

- (3) A lakóépületben lakáson kívül az (1) bekezdés szerinti rendeltetéseknek megfelelő önálló rendeltetési egység elhelyezhető, de önálló lakás rendeltetés nélkül nem alakítható ki. Egy építési telken az önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb kettő lehet.

**Formázott:** Normál, Balra zárt, Térköz Utána: 0 pt

**Formázott:** Betűtípus: Century Gothic, 11 pt

**Formázott:** Behúzás: Bal: 1 cm, Nincs felsorolás vagy számozás

(3)

### 6. §

#### Szintterületi mutató számítása

Formázott: Térköz Utána: 0 pt

- (1) Az építési övezet meghatározza a telek legnagyobb megengedett általános szintterületi mutatóját és a telek legnagyobb megengedett parkolási szintterületi mutatóját, a következők figyelembevételével:
- a) a parkolási szintterületi mutatóba csak a parkolási szintterületet kell beszámítani;
  - b) a parkoló célú szintterületnek az a) pont szerint megengedethez képest létrejövő többletterületét az általános szintterülethez hozzá kell számolni;
  - c) az általános célú szintterületbe minden építményszint – általános és parkolási is – beszámítandó.
- (2) Az legnagyobb megengedett általános szintterületi mutató számítása során az általános szintterületbe
- a) be kell számítani
    - aa) az általános célú építményszint bruttó alapterületét,
    - ab) a loggia és a fedett terasz bruttó alapterületének felét,
    - ac) a garázsnak az övezetben megengedett parkolási szintterületi mutató alapján számított lehetséges bruttó alapterületi nagyságrendjén felüli bruttó alapterületet;
  - b) nem kell beszámítani:
    - ba) az erkély, tornác,
    - bb) a 1,9 m-nél kisebb belmagasságú helyiségrész,
    - bd) a beépített tetőtéren kívüli padlástér,
    - bf) a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,
    - bh) a légudvar, a légakna, a felvonóaknanettó alapterületét.
- (3) A megengedett legnagyobb parkolási szintterületi mutató számítása során a parkolási célú bruttó alapterületbe kizárólag a következő épületrészek, helyiségek és helyiségrészek területét kell beszámítani:
- a) parkoló férőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület;
  - b) lehajtó és felhajtó rámpa;
  - c) a parkoló területen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítés felületei;

## 7. §

### Zöldfelületek meghatározása, előírásai

- (1) Gépkocsi közlekedés és parkolás céljára burkolt felület a zöldfelületbe ~~be~~ nem számítható be. A parkoló terület ~~lehet műanyag gyeprács, gyephézagos felület. A parkoló legkisebb mérete 3,0 x 5,0 m lehet.~~
- (2) Az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.

## 8. §

### Terepszint alatti beépítés mértéke

Önálló terepszint alatti építmény építése esetében annak felső födéme földtakarással együtt legfeljebb 0,60 m-rel emelkedhet a csatlakozó terepszint fölé, ahol a legkisebb földtakarás mértéke 0,3 méter.

## 9. §

### Általános építési előírások

- (1) ~~Az Lke-1/XVI-1 építési övezetben az alábbi tevékenységek számára épület (építmény) nem létesíthető és kültéri/szabadtéri telekrész sem hasznosítható. építési övezetben az alábbi tevékenységek számára építmény nem létesíthető, és kültéri/szabadtéri telekrész sem hasznosítható:~~

- a) a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárás hatálya alá tartozó, valamint a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő- és egyes szolgáltató tevékenységek
- b) a lakófunkció számára szükséges parkolószámnál nagyobb parkolószámot igénylő vendéglátó tevékenységek. Kültéri/szabadtéri telekrész a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható, egyes termelő- és egyes szolgáltató tevékenységek végzésére sem használható.
- c) a lakóterületi környezeti normáknak (levegőtisztaság, zaj- és rezgésterhelés, településkép/vizuális terhelés) nem megfelelő környezeti terhelésű egyéb gazdasági, szolgáltató, vendéglátó tevékenységek.

Formázott: Sorkizárt, Behúzás: Bal: 0 cm, Függetlenség: 0,75 cm

- (2) ~~Az Lke-1/XVI-1 építési övezet területén az építési telkeken a közterület felé – a közterületi határon vagy az előkert méretén belül – a kerítésnek nem lehet 1,0 méternél hosszabb tömör szakasza - és; a kerítés 0,60 méternél nem magasabb lábazata feletti részén, a kerítés vonalára merőlegesen vizsgálva - 75 %-nál kisebb áttörtségű és átláthatóságú, 60 cm-nél magasabb, kivéve a kukatároló építményét.~~

Formázott: Behúzás: Bal: 0,2 cm, Függetlenség: 0,8 cm

- (3) Az építési telkek között nem építhető 60 cm-nél magasabb tömör lábazatú, 85 %-nál



kisebb áttörtségű és átlátható és 2,0 méternél magasabb kerítés.

(4) Kukatároló önálló rendeltetési egységenként legfeljebb 3 m<sup>2</sup> területtel építhető, de legfeljebb 2, m legnagyobb magassági mérettel, egyszintes építményként.

(5) Az építési telken belül, az egyes külön használható telekrészeket elválasztó kerítés tömör kialakítású, 40 cm-nél magasabb lábazati kialakítású és 90 %-nál kisebb áttörtségű nem lehet.

(6) Az 5. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetés (épületrész) nettó alapterülete – a funkcióhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve – nem haladhatja meg a 150 m<sup>2</sup>-t.

(7) Telkenként csak 1 fő rendeltetést magába foglaló épület és 1 db melléképítmény helyezhető el, az építési hely területén belül.

(8) A melléképítmény épületmagassága nem lehet több, mint 4,0 méter. A tető gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet, bruttó alapterülete a telek beépítési lehetőségek 10 %-nál nem lehet nagyobb. A bruttó 9,0 m<sup>2</sup>-t meghaladó építmény külső falfelülete nem lehet fém, műanyag.

(9) A kiegészítő épület tető hajlásszöge egyezzen meg a fő rendeltetést magába foglaló épület tetőszerkezetének jellemző hajlásszögével.

(10) Az építési telken az oldalkert mérete legalább 3,0 méter és 6,0 méter hátsókeret kell biztosítani, a (118752/43) hrsz. felől a saroktelken az előkert mérete 5,0 m.

(11) Előkertben a melléképítmények közül csak

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) legfeljebb 3 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű hulladéktartály-tároló, helyezhető el.

(12) Az építményület megengedett, az oldalkertre néző tényleges építménymagassága vagy az oldalkertre néző építménymagasság számításánál figyelembe vett homlokzati szakasz legnagyobb magassági mérete legfeljebb 10 %-kal haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságot.

**Formázott:** Behúzás: Bal: 0,2 cm,  
Függő: 0,8 cm, Térköz Előtte: 2,7  
pt

(13) Az építési telek közterület felőli határvonalán rendeltetési egységenként csak egy gépkocsi bejárat létesülhet legfeljebb 3,5 m szélességgel.

(14) Az építési telek szabályozási vonalára (a telek közterületi határvonala) állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél.

(15) Az épület tetőhajlásszöge nem lehet kevesebb 35°-os és több 45°-os hajlásszögnél.

(16) Az 1000 m<sup>2</sup> –t meghaladó méretű telek esetében a telek területének az 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó többletterülete a beépítés mértékének számításánál

**Formázott:** Behúzás: Bal: 0,2 cm,  
Függő: 0,8 cm, Térköz Utána: 12  
pt

- a) 2000 m<sup>2</sup>-ig a többletterület 60 %-a,
- b) 2000 m<sup>2</sup> - 3000 m<sup>2</sup> telekterületig a 2000 m<sup>2</sup> feletti többletterület 40%-a,

c) 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület esetén, a 3000 m<sup>2</sup> feletti többletterület 10%-a vehető figyelembe.

**Formázott:** Térköz Utána: 0 pt

(17) A 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű építési teleknél egy épület esetében a telek beépített területe nem lehet több 500 m<sup>2</sup>-nél.

**Formázott:** Behúzás: Bal: 0,2 cm, Függő: 0,8 cm, Térköz Előtte: 2,7 pt

(18) Terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül létesíthető, annak terepszint alatti megközelítési felületének vízszintes síkban mért vetületét (gépkocsi lehajtó, lépcső) a terepszint alatti beépítésbe be kell számítani.

(19) Gépkocsi lehajtó úgy létesíthető, hogy annak szomszédos telek felé eső széle és a szomszédos telek határa között, legalább 3,0 méter széles terület maradjon.

(20) Az építési övezetekben az építményületmagasság (homlokzat) számításánál az építési telek határoló vonalaira illesztett felszíni felületet kell figyelembe venni. Az eredeti terepfelszín magassági mérete a csatlakozó telekhatárok melletti 1,0 méteres sávban nem változtatható.

(21) Az oldalkert legkisebb mérete 3,0 méter lehet.

**Formázott:** Térköz Utána: 0 pt

(22) Nyeles telek nem alakítható ki.

**Formázott:** Behúzás: Első sor: 0,2 cm, Térköz Utána: 0 pt

(23) Az építési telek szabályozási vonalra állított merőlegesen vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20,0 méternél.

**Formázott:** Behúzás: Első sor: 0,2 cm

(24) Az építési övezet területén a telekalakítás és a beépítés határértékeit az 1. sz. melléklet 1. sz. táblázatja határozza meg.

**Formázott:** Listaszerű bekezdés, Sorkizárt, Behúzás: Bal: 0,2 cm, Függő: 0,8 cm, Térköz Utána: 12 pt

**Formázott:** Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman, 12 pt, magyar

**Formázott:** Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman, 12 pt, magyar

**Formázott:** Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman, 12 pt, magyar

**Formázott:** Betűtípus: (Alapérték) Times New Roman, 12 pt, magyar

1. sz. melléklet

(4) építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési módja	egyszerűsített terület	legnagyobb terület	legnagyobb beépítési arány	legnagyobb állóterületi sűrűségi mutatója	legnagyobb tetőterületi sűrűségi mutatója	legnagyobb építménymagassága	legnagyobb építménymagassága	
Lke-1 XVI-1	SZ	800 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	25%	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6,0 m	3,0	4,5 m

**Formázott:** Bekezdés, Behúzás: Bal: 1 cm, Térköz Utána: 6 pt

#### IV. AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

##### 10. §

##### Mezőgazdasági terület Má-XVI-1

**Formázott:** Bekezdés, Behúzás: Bal: 1 cm, Térköz Utána: 6 pt

(1) Az Má-XVI-1 övezetbe tartozó mezőgazdasági terület a növénytermesztés céljára hasznosítható.

**Formázott:** Behúzás: Bal: 0 cm

- (2) Az övezetben a legalább 15 000 m<sup>2</sup> területű telken legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, a területen folytatott tevékenységet szolgáló épület helyezhető el, amely falának külső felülete nem lehet fém, műanyag.
- (3) Épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 15,0 méter lehet.
- (4) A területen lakóépület és lakófunkció nem létesíthető.
- (5) Az övezet területén a telekalakítás és a beépítés határértékeit az 1. sz. melléklet -2. sz. táblázat határozza meg.

2. sz. táblázat

Építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési mérték	legfeljebb terület	szabadonálló terület	lakótelek szélessége	legmagasabb beépítettség	legmagasabb átjárható szerkezet nélküli magasság	legmagasabb páncélos szerkezet nélküli magasság	legmagasabb építménymagasság	legmagasabb építménymagasság
Mk-XVI-1	SZ	15000 m <sup>2</sup>	-	50 m	2,7%	-	-	5,5 m	2,5 m

**11.§  
Erdő terület  
Ek-XVI-1**

- (1) Az Ek-XVI-1 övezetben csak az 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken – legfeljebb 1,2 % beépítettséggel – egy földszintes, alapincézetlen, de legfeljebb 12,0 m<sup>2</sup> bruttó területtel, építmény helyezhető el, szabadonálló beépítéssel, a telek (118753) és (118752/44) és (118752/98) közterületétől mért 12,0 méter és 20,0 méter területen belül.
- (1)
- (2) Az övezetben lakóépület – lakófunkció nem helyezhető el.
- (2) —
- (3) Az (1) bekezdés szerinti épület legmagasabb pontja 5,0 méter lehet.
- (3) —
- (4) Az épület falainak külső felülete nem lehet fém, műanyag.
- (4) —
- (5) Az övezet területén a telekalakítás és a beépítés határértékeit az 1. sz. melléklet 3. sz. táblázat határozza meg.

Formázott: Behúzás: Bal: 1 cm, Nincs felsorolás vagy számozás

Formázott: Behúzás: Bal: 1 cm, Nincs felsorolás vagy számozás

Formázott: Behúzás: Bal: 1 cm, Nincs felsorolás vagy számozás

Formázott: Behúzás: Bal: 1 cm, Nincs felsorolás vagy számozás

3. sz. táblázat

Építési övezet jele	az építési telek								az épület	
	területi módosítás	területi módosítás	területi módosítás	területi módosítás	területi módosítás	területi módosítás	területi módosítás	területi módosítás	építési magasság	építési mélység
Ek XVI-1	K	5000	-	H, E	H, K	-	-	OK	2,5	3,5 m

## V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 12. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 30/2000. (VII. 14.) rendelete a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló, a Budapest XVI. kerület közigazgatási határ – Budapesti út – Csömöri HÉV-vonal által határolt területre vonatkozó rendelete.

**Formázott:** Bekezdés, Térköz

Utána: 3 pt, Automatikus sorszámozás + Szint: 1 + Számozás stílusa: 1, 2, 3, ... + Kezdő sorszám: 1 + Igazítás: Bal oldalt + Igazítás: 0,63 cm + Behúzás: 1,27 cm

Kovács Péter  
polgármester

Ancsin László  
jegyző

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében új lakóterület területfelhasználási egység-beépítésének feltételeit rögzítő szabályzat megalkotásával kell biztosítani.

Formázott: Sorkizárt

Formázott: Betűtípus: Nem  
Félkövér

Formázott: Térköz Előtte: 0 pt,  
Utána: 0 pt

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### **1. §**

A szabályzat területi hatályát és alkalmazásához kapcsolódó előírásokat, valamint a rendelet mellékletét és megnevezését rögzíti.

### **2. §**

A szabályozás során a beépítés meghatározásához használt fogalom-meghatározásokat rögzíti.

### **3. §**

A környezet védelme érdekében az általános előírások összefoglalása.

### **4. §**

A szabályozás területén a mérnöki létesítmények elhelyezhetőségét, a közművesítettség, valamint az infrastrukturális előírásokat rögzíti.

### **5. §**

A beépítésre szánt lakóterületen elhelyezhető funkciók felsorolását, valamint egyes építési telkeken elhelyezhető önálló rendeltetési egységek számát határozza meg.

### **6. §**

Az építés során a szintterületi mutató számításához határozza meg a figyelembe vehető területeket.

### **7. §**

A gépkocsi parkolás és a zöldfelületek kialakítását rögzíti.

### **8. §**

A terepszint alatti önálló beépítés csatlakozó terepszinthez való viszonyát rögzíti.

### **9. §**

A lakóterületi Lke-1-XVI-1 építési övezetben alkalmazandó általános építési szabályokat rögzíti.

### **10-11. §**

A beépítésre nem szánt területek előírásait és telekalakítási, valamint beépítési határértékeit határozza meg.

12. §

Záró rendelkezéseket tartalmaz a rendelet hatálybalépéséről, valamint a szabályozás területére vonatkozó szabályozás hatályaon kívül helyezésétől rendelkezik.

1. sz. melléklet a ...../2017. (....) ök. rendelethez

1. sz. táblázat

épi tési övezet jele	az építési telek						az épület	
	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb terület	legnagyobb beépítettség	legnagyobb általános szilárdsági mutatója	legnagyobb markáns szilárdsági mutatója	legkisebb épületmagassága	legnagyobb épületmagassága
Lke-1-XVI-1	SZ	800 m <sup>2</sup>	1100 m <sup>2</sup>	25%	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3,0	5,0 m

Formázott: Sorkizárt

Formázott: Behúzás: Bal: 0,38 cm, Nincs felsorolás vagy számozás

Formázott táblázat

Formázott: Balra zárt

Formázott: Sorkizárt

2. sz. táblázat

építési övezet jele	az építési telek						az épület		
	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szilárdság	legnagyobb beépítettség	legnagyobb általános szilárdsági mutatója	legnagyobb markáns szilárdsági mutatója	legkisebb épületmagassága	legnagyobb épületmagassága
Má-XVI-1	IK	15000 m <sup>2</sup>	..	50 m	1,0%	..	95%	2,5	3,5 m

Formázott: Sorkizárt

3. sz. táblázat

építési övezet jele	az építési telek						az épület		
	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szilárdság	legnagyobb beépítettség	legnagyobb általános szilárdsági mutatója	legnagyobb markáns szilárdsági mutatója	legkisebb épületmagassága	legnagyobb épületmagassága
Ek-XVI-1	IK	5000 m <sup>2</sup>	..	16 m	1,2%	..	90%	2,5	3,5 m

Formázott: Sorkizárt

### 1. sz. függelék

Az állattartó építmények meghatározásához, fogalom meghatározás.

1. **mezőgazdasági haszonállat:** minden olyan kis-, közepes testű és nagyállat, amelyet élelmiszer, gyapjú, bőr vagy szőrme előállításához vagy egyéb mezőgazdasági, illetve kereskedelmi célra tenyésztenek vagy tartanak;
2. **nagyállat:** ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, sertés;
3. **kisállat:** baromfi (különösen: tyúk, gyöngytyúk, lúd, kacsa, pulyka, húsgalamb és egyéb díszbaromfi), prémes állat (különösen: házinyúl, csincsilla, angóranyúl);
4. **közepes testű állat:** juh, kecske.”

**Budapest Főváros XVI. kerület közigazgatási határ – Budapesti út – Csömöri HÉV-vonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának (továbbiakban: KÉSZ)**

314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Trk) 36. § teljes eljárás  
véleményezési szakaszára beérkezett vélemények összefoglalása, valamint az azokra adott *válaszok*

ssz.	Államigazgatási szerv	ÉSZREVÉTELEK/ VÁLASZ
1.	<p><b>Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály</b> 1056 Budapest, Váci u. 62-64.</p>	<p>Tájékoztat, hogy az településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. , illetve az egyes kormányrendeletnek a településkép védelmével és a településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 400/2016. (XII. 15.) Korm. rendelet alapján, hogy a településrendezési eszköz két változat szerint készülhet/kerülhet végső jóváhagyásra:</p> <p>a) tervezet egyeztetési eljárásának felfüggesztése mellett a jóváhagyását elhalasztva a kerület településképi rendeletének megalkotását követő időre</p> <p>b) az egyeztetési eljárás folytatódik. Ebben az esetben a 2016. július 23-a előtt hatályba lépett kerületi rendeletekben szereplő településképi követelményeknél újabb településképi követelményt előírni nem lehet.</p> <p>Javasolja az eljárásnak a) pont szerinti folytatását. És felhívja a figyelmet arra, hogy a helyi építési szabályzat településképi követelményeit 2017. december 31-ig, míg a településképi rendeletet megelőzően elfogadott településrendezési eszközökben településképi előírásokat tartalmazó rendeleteket 2018. január 1-től nem lehet alkalmazni.</p> <p><i>VÁLASZ: Az észrevételben javasolt lehetőségek közül a b) pontban javasoltak szerint folytatódik az egyeztetési eljárás</i></p> <p><i>Az egyéb tájékoztatások alapján a tervezet elfogadását követően a benne szereplő településrendezési előírásokat a településrendezési rendelet elfogadásával egy időben, de legkésőbb 2018. január 1-ig hatályon kívül fognak helyeződni.</i></p> <p>Tájékoztat, hogy a készülő településrendezési eszközökre vonatkozóan az 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 2017. január 1. óta hatályos állapotát, az egyes kormányrendeletnek a településkép védelmével és a településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 400/2016. (XII. 15.) Korm. rendelettel módosított Trk. 2017. január 1. óta hatályos állapotát kell figyelembe venni.</p> <p><i>VÁLASZ: A tájékoztatást tudomásul vettük.</i></p> <p>Tájékoztat, hogy a tervezetnek magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel összhangban kell lennie, továbbá a kerület településfejlesztési koncepciójával és integrált településfejlesztési stratégiájával is.</p> <p>Felhívta a figyelmet arra, hogy a TSZT-nek és az FRSZ-nek a felülvizsgálata jelenleg folyamatban van és ennek kapcsán javasolja a tervezet elfogadását a felülvizsgálat befejezését követő időszakra ütemezni.</p> <p><i>VÁLASZ: A tájékoztatást tudomásul vettük a felsorolt szempontokat a tervezésnél figyelembe vettük. A KÉSZ tervezetre a jelenleg folyamatban lévő TSZT és az FRSZ felülvizsgálatának nincs közvetlen befolyása, így a tervet elfogadását nem tartjuk szükségesnek a TSZT és FRSZ felülvizsgálat befejezését követő időszakra ütemezni.</i></p>

3. sz. melléklet



ssz.	Államigazgatási szerv	ÉSZREVÉTELEK/ VÁLASZ
1.		<p>A rendeletre vonatkozó észrevételek</p> <p>A rendelet felhatalmazó rendelkezéséből hiányzik az Étv. 13. § (1) bekezdésében szereplő feladatkörre való hivatkozás, ellenben az Alaptörvényre való hivatkozás feleslegesen szerepel benne, mivel a jogszabály szerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jszt.) 53. § (2) bekezdése alapján az Alaptörvény 32. cikkére történő hivatkozást csak akkor kell a felhatalmazó rendelkezésben megjelölni, ha eredeti jogalkotói jogkörben jár el az önkormányzat.</p> <p>A tervezet 3.§ (5) bekezdés második mondatából nem derül ki, hogy az a 3,5 tonna összsúlynál nagyobb súlyú járművek parkolójára vonatkozik, kérem, vizsgálják felül.</p> <p>A 7. § (1) bekezdés második és harmadik mondatából nem a zöldfelületekre, hanem a parkoló kialakításra vonatkozik, kérem, vizsgálják felül.</p> <p>A 8. §-ban a földtakarás minimális mértékét (vastagságát) meghatározni javaslom.</p> <p>A 9. § (2) bekezdést pontosítani javaslom, mivel a 75 %-os áttörtség, átláthatóság kikötése, illetve a 60 cm-es magassági kikötés többféleképp értelmezhető.</p> <p>A 9. § (10) és a (21) bekezdések, valamint a (14) és a (23) bekezdések ugyanazt az előírást tartalmazza, vizsgálják felül.</p> <p>A Jszt. 127.§ (4) bekezdés szerint táblázat csak mellékletként szerepelhet a rendeletben.</p> <p>Az OTÉK 42. § (2) bekezdés alapján az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használathoz a telken elhelyezendő személygépkocsi számát a helyi építési szabályzatban kell – a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján meghatározni. Amennyiben nem kívánnak eltérni az OTÉK-ban meghatározott elhelyezendő személygépkocsi mennyiségtől, úgy hivatkozni kell legalább – rugalmas hivatkozással – az OTÉK erre vonatkozó részére.</p> <p><i>VÁLASZ: A rendelettervezetet az észrevételnek megfelelően javításra, illetve áthelyezésre kerül</i></p>

ssz.	Államigazgatási szerv	ÉSZREVÉTELEK/ VÁLASZ
2.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala XVI. kerületi Hivatala Földmérési és Földügyi Osztály</b> Budapest XIV. kerület, Bosnyák tér. 5. Üi.: Bárdosné Kakkuk Krisztina Ü.sz.: 10286/2/2016	Jelzi, hogy Hivatala tárgyi ügyben hatáskörrel nem rendelkezik és egyben rendelkezik a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatósághoz történő áttételről.
3.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 1051 Budapest, Sas utca 19.</b> Ea.:Cseri Zoltán Ikt.sz.:10111/1/2016	Tájékoztató a tervezési terület termőföld védelméről szóló 2007.évi CXXIX. tv (továbbiakban: Tftv) szerinti vonatkozó előírásokról. Levelében felsorolt indokok alapján az Lke-1, az EK/XVI-1, valamint a Má/XVI-1 jelű övezeti besorolás nem ellentétes a Tftv 6/b paragrafus (1) és (2) bekezdésében foglalt fővédelmi követelményekkel, ezért a KÉSZ módosításával kapcsolatban földvédelmi kifogás nem merül fel.
4.	<b>Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság</b> 1088 Budapest, Rákóczi út 4. Ea: Pálffy Margit ikt.sz.: 01666-0026/2016	Nyilatkozata alapján a jelentkező többlet kapacitások fogadására a meglévő hálózat megfelelő. Egyebekben a tervi műfajban nem használatos jogszabályokat ismertet. A tervezett beavatkozások ellen kifogást nem emel.
5.	<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b> 1081 Budapest, Dologház u. 1. Üi: Fehér György tű. százados ikt.sz.: 35100/15596-1/2016	Észrevételt nem tesz, 35100/6979-1/2016 ikt.sz. levelében foglaltakat fenntartja.

ssz.	Államigazgatási szerv	ÉSZREVÉTELEK/ VÁLASZ
6.	<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</b> 1015 Budapest, Ostrom utca 23-25. Üi: Karóczkainé Auer Ágnes Ikt.sz.:EE/11281-4/2016	Kifogást nem emel.
8.	<b>Budapest Főváros XVII. Kerület Rákosmente Önkormányzatának Városfejlesztési, Vagyongazdálkodási és Jogi Bizottság döntése</b>	A Kerületi Építési Szabályzat jóváhagyását támogatja.
9.	<b>Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály</b> 1072 Budapest, Nagydiófa utca 10-12. Ügyint.:Németh Orsolya Ikt.sz.: PE/KTF/12212-3/2016	Tájékoztatása alapján a tervezet védett területet nem érint.

ssz.	Államigazgatási szerv	ÉSZREVÉTELEK/ VÁLASZ
10.	<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott</b> 1139 Budapest, Teve u. 1/a-c. Üi: Dr. Homor Zsuzsanna ikt.sz.: 1/1445- 36/2016	Észrevételt nem tett.
11.	<b>Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítész iroda</b> 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.	Vélemény nem érkezett.
12.	<b>Árpádföldi Sport Egyesület</b> Veress Árpád elnök	Vélemény nem érkezett.