

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
**25/2019-2024. sorszámu**

2023. február 23-án 9 órai kezdettel megtartott ülése **nyílt** részéről.  
(Bp. XII. Böszörményi út 23-25., alagsori nagy-tanácsterem)

**1. napirendi pont:** Fővárosi településrendezési eszközök módosításának kezdeményezése

**A Képviselő-testület:**

**4/2023. (II.23.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h.**

A Képviselő-testület kezdeményezi az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti tervének, valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosítását a melléklet szerint.

(Szavazott 15 fő: 15 igen)

Budapest Hegyvidék, 2024. november 15.

A jegyzőkönyvi kivonat hiteles:

  
Zséli Balázs  
bizottsági titkár



MINERVA VÁROSTERVEZŐ KFT.  
1034 BUDAPEST, BÉCSI ÚT 88-90.  
TEL.: 70-3899577

**A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki  
Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021.**

***(XII. 14.) és 26/2020, (XI.30.)***

**Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
önkormányzati rendeletek**

**FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉT ÉS  
FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁT ÉRINTŐ  
MÓDOSÍTÁSAI**



**HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT**

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 71.§ (1) bekezdése szerint

Budapest, 2023. február

# **BEVEZETÉS**

Jelen dokumentációnk Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat közigazgatási területére eső Kerületi Építési Szabályzatának Fővárosi Településrendezési Terv és Rendezési Szabályzat módosítását igénylő tervezett módosításait ismerteti.

## TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

Az ingatlanok területfelhasználásának módosítása az Étv. alapján történik:

**1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b)** „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”

A módosítás során az előírt biológiai aktivitásérték a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján az alábbiak szerint alakul:

### BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

Sorszám	Hrsz	Jelenlegi területfelhasználási egység és mutatója	Javasolt területfelhasználási egység és mutatója	Változás ha	Hatályos területfelhasználási egység biológiai aktivitásértéke	Tervezett területfelhasználási egység biológiai aktivitásértéke
I.	8817/11	Lke-2=2,7	Zkp = 6,0	0,4938	0,4938 x 2,7= <b>1,33326</b>	0,4938 x 6,0= <b>2,9628</b>
II.	9214/2	Lk-2 =1,2	Ek = 9,0	0,2922	0,2922 x 1,2 = <b>0,35064</b>	0,2922 x 9,0 = <b>2,6298</b>
III.	10496/20 10453/4	Lke-3 = 2,7	Ek = 9,0	0,2278	0,2278 x 2,7 = <b>0,61506</b>	0,2278 x 9,0 = <b>2,0502</b>
IV.	8762/8 8766/22 8766/23 9193/32 8768/3 (8766/9) (8723/9) (8802)	Zkp = 6,0	Lke-3 = 2,7	0,8014	0,8014 x 6,0= <b>4,8084</b>	0,8014 x 2,7 = <b>2,16378</b>
V.	9377/2	Zkp = 6,0	Lke-3 = 2,7	0,3405	0,3405 x 6,0= <b>2,043</b>	0,3405 x 2,7 = <b>0,91935</b>
VI.	9598/3	Lke-3 = 2,7	Vi-2 = 0,5	0,1763	0,1763 x 2,7 = <b>0,47601</b>	0,1763 x 0,5 = <b>0,08815</b>
	<b>Egyenleg</b>				<b>9,62637</b>	<b>10,81408</b>

A módosítás megfelel, mivel a tervezet biológiai aktivitásérték (10,81408 > 9,62637) nagyobb, mint a hatályos biológiai aktivitásérték, tehát 1,18771 többletet keletkezik.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** 12.§ (3) bekezdése szerint:

„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő ZÖLDTERÜLETET, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Ennek megfelelően a IV. pont szerinti 8014 m<sup>2</sup> Zkp 5%-a 400,7 m<sup>2</sup> és az V. pont szerinti 3405 m<sup>2</sup> Zkp 5%-a 170,25 m<sup>2</sup>, összesen **570,95 m<sup>2</sup>** szükséges **zöldterületet** az I. pont szerinti, újonnan kijelölt Zkp (4938 m<sup>2</sup>) kompenzálja.

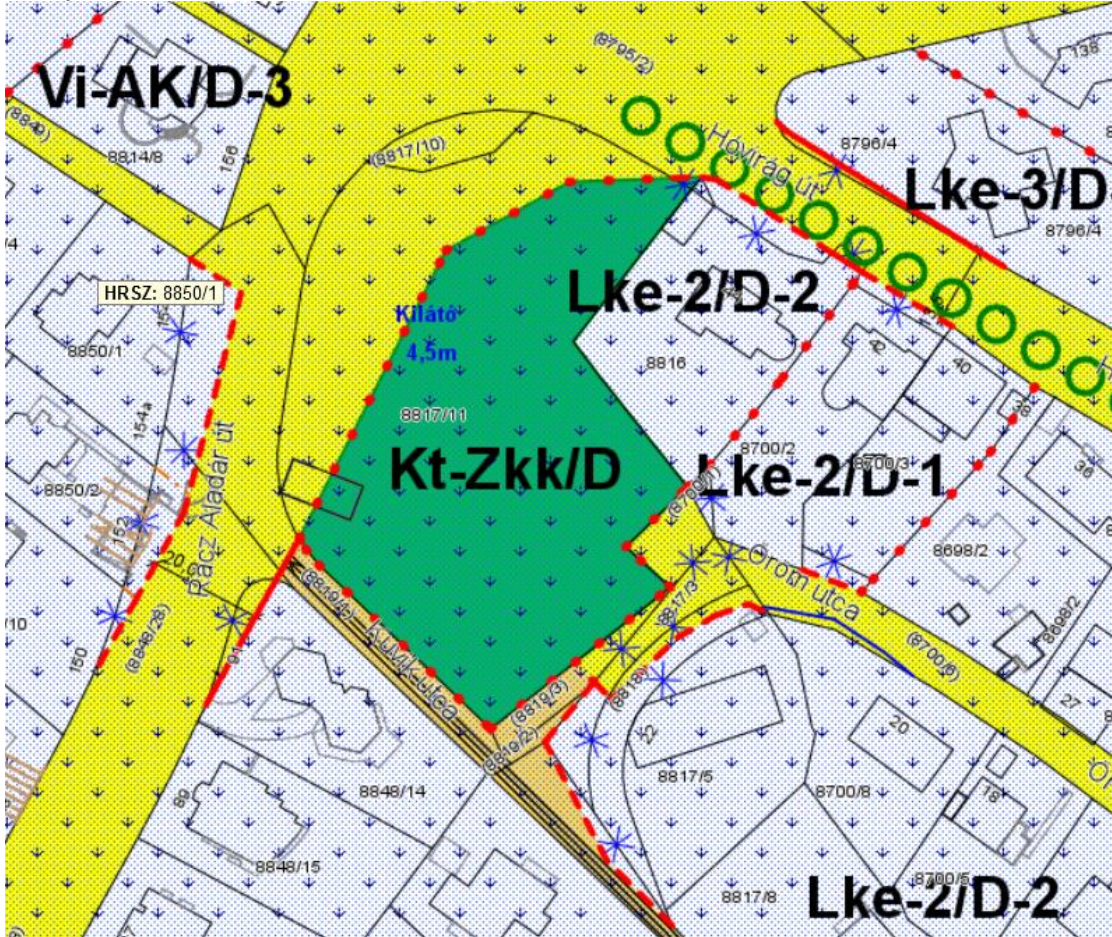
A **kerületi bontásban megadott tervezett területfelhasználás** a XII. kerületre és a kerületek összességére vonatkozóan az alábbi pontokon módosul:

Hatályos				Változás m <sup>2</sup>	Javasolt	
XII.	Σ				XII.	Σ
<b>Beépítésre szánt területek</b>						
419,09	2 691,17	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	-2922	418,80	2 690,88
88,78	2 487,24	Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	-4938	88,30	2 486,75
443,19	1 068,37	Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	-2278 +8014 +3405 -1763	443,93	1 069,11
1 024,82	19 278,04	<b>Lakóterületek összesen:</b>	–		1 024,77	19 277,99
119,27	2 171,39	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	+1763	119,45	2 171,56
139,40	4 393,37	<b>Vegyes területek összesen:</b>	–		139,58	4 393,55
1 378,61	30 854,94	<b><u>Beépítésre szánt területek összesen</u></b>		<u>+ 1 281</u> <u>+ 0,1281</u>	1 378,74	30 855,07
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>						
37,64	960,27	Közkert, közpark	Zkp	+4938 -8014 -3405	36,99	959,62
37,64	1 425,67	<b>Zöldterületek összesen:</b>			36,99	1 425,02
1 137,56	7 706,88	Közjóléti erdő	Ek	+2922 +2278	1 138,08	7 707,40
1 137,56	9 167,96	<b>Erdőterületek összesen:</b>			1 138,08	9 168,48
1288,01	21 657,22	<b><u>Beépítésre nem szánt területek összesen</u></b>		<u>- 1 281</u> <u>-0,1281</u>	1 287,88	21 657,09
2666,62	52 512,17	<b><u>Mindösszesen:</u></b>			2666,62	52 512,16

# I. Mindszenty József bíboros tér, 8817/11 hrsz.

Jelenlegi állapot:

Hatályos KÉSZ kivonat



Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzata szerinti övezet:

## 12. Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítéssel megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
4	Kt-Zkk/D	10000	-	-	SZ	3	60	-	0,02	-	-	4,5

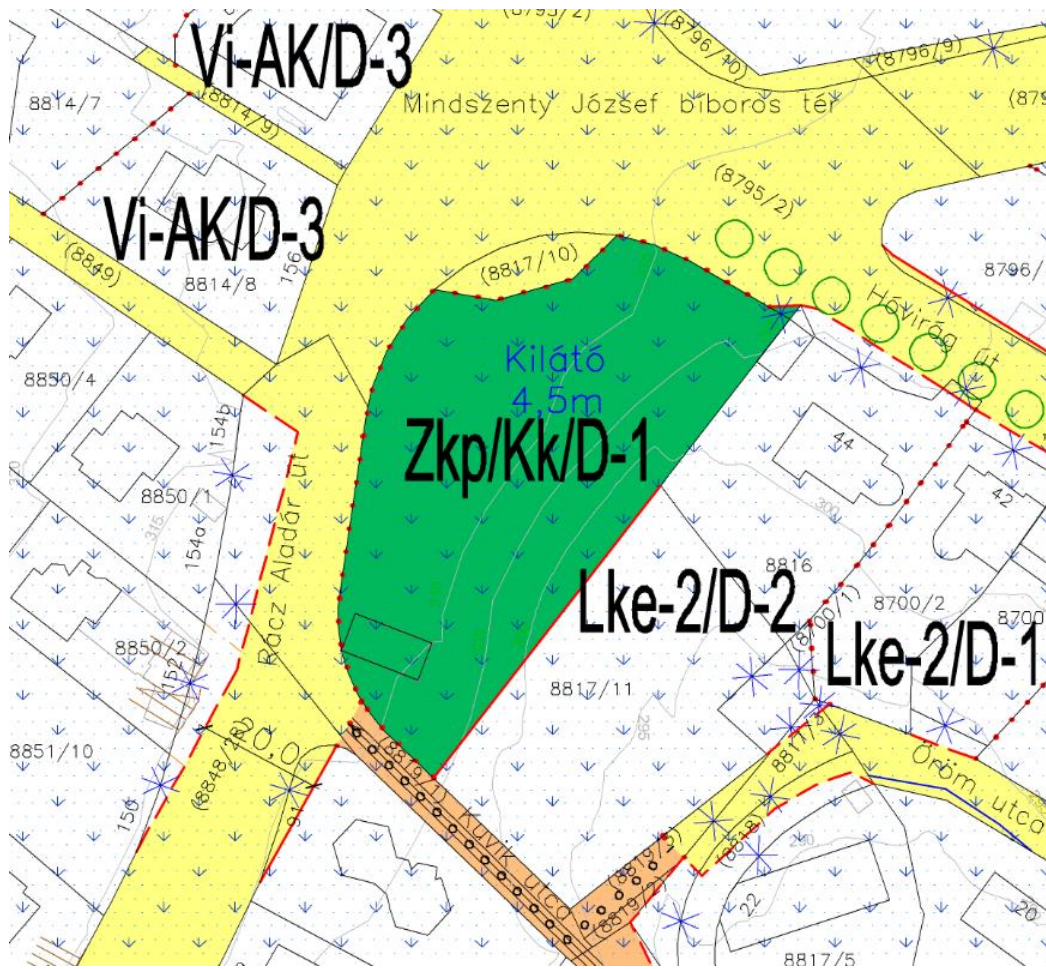


Javasolt TSZT kivonat





Javasolt KÉSZ kivonat



Javasolt övezet:

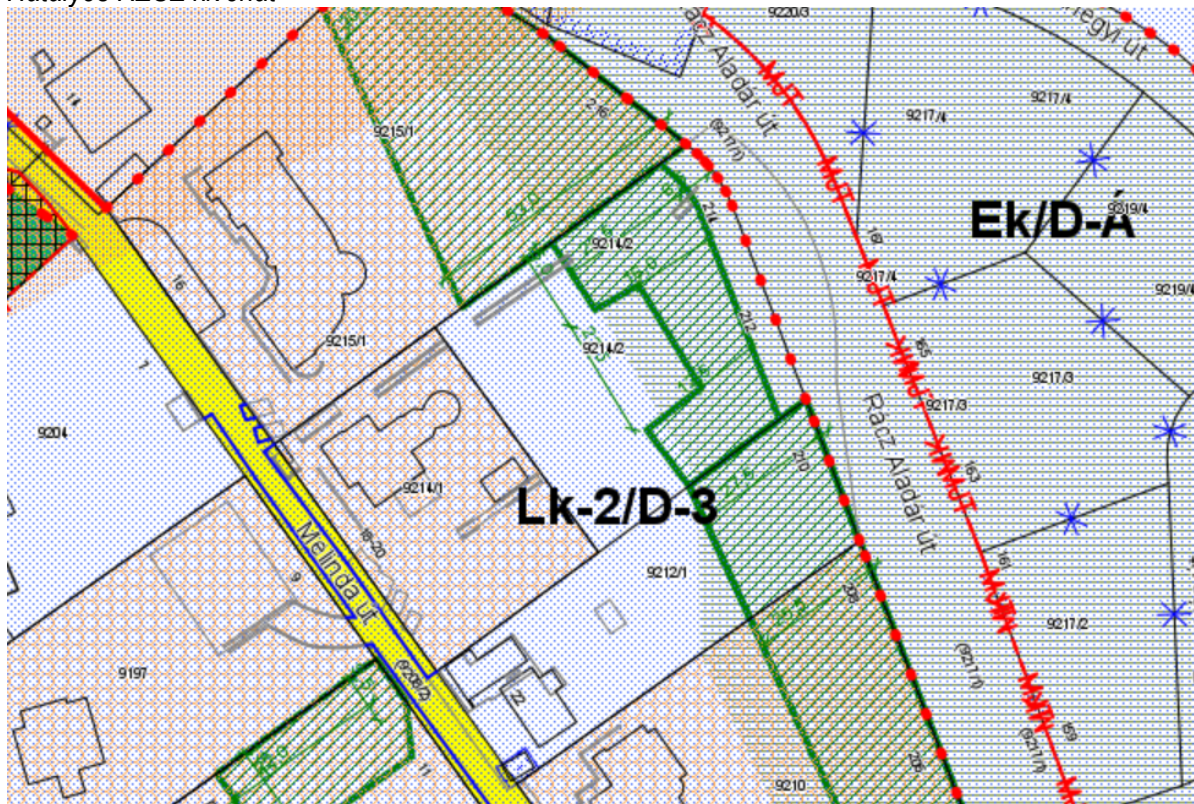
12. Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Zkp/Kk/D-1	10000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

## II. Rác Aladár út 214., 9214/2 hrsz.

Jelenlegi állapot:

Hatályos KÉSZ kivonat



Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzata szerinti övezet:

### 3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
4.	Lk-2/D-3	1000	20	30	SZ	15	65	30	0,30	0,20	3,5	6,5

Hatályos FRSZ kivonat

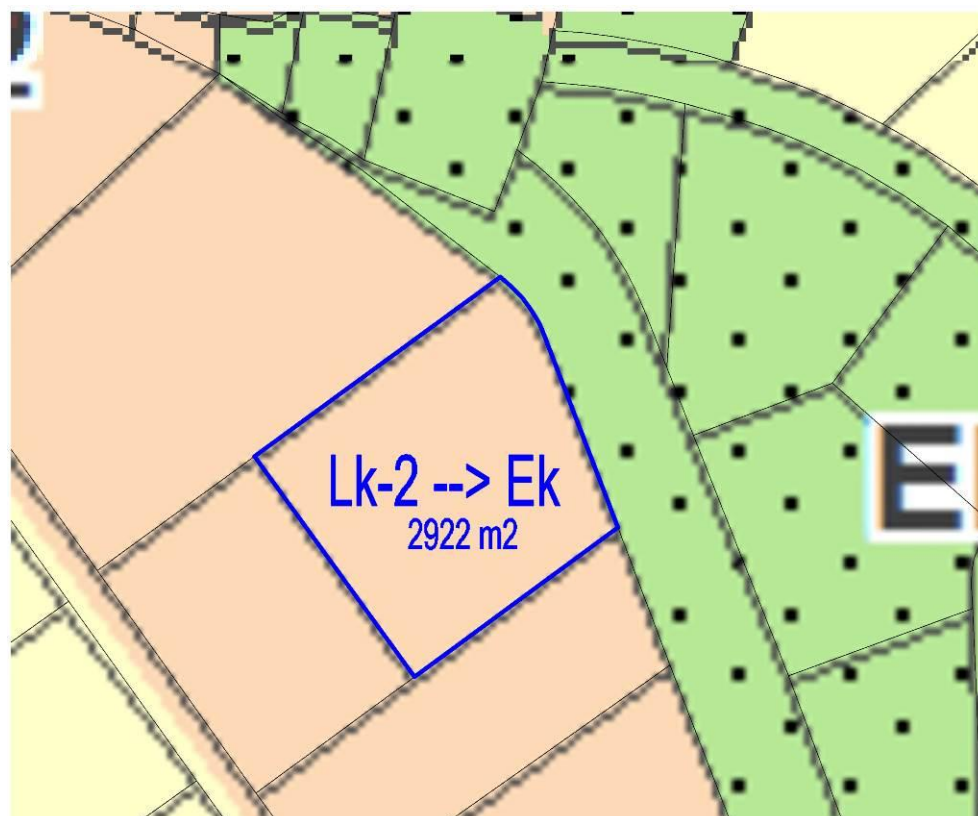


A hatályos FRSZ szerint az ingatlan Lk-2 területfelhasználási övezetbe tartozik.

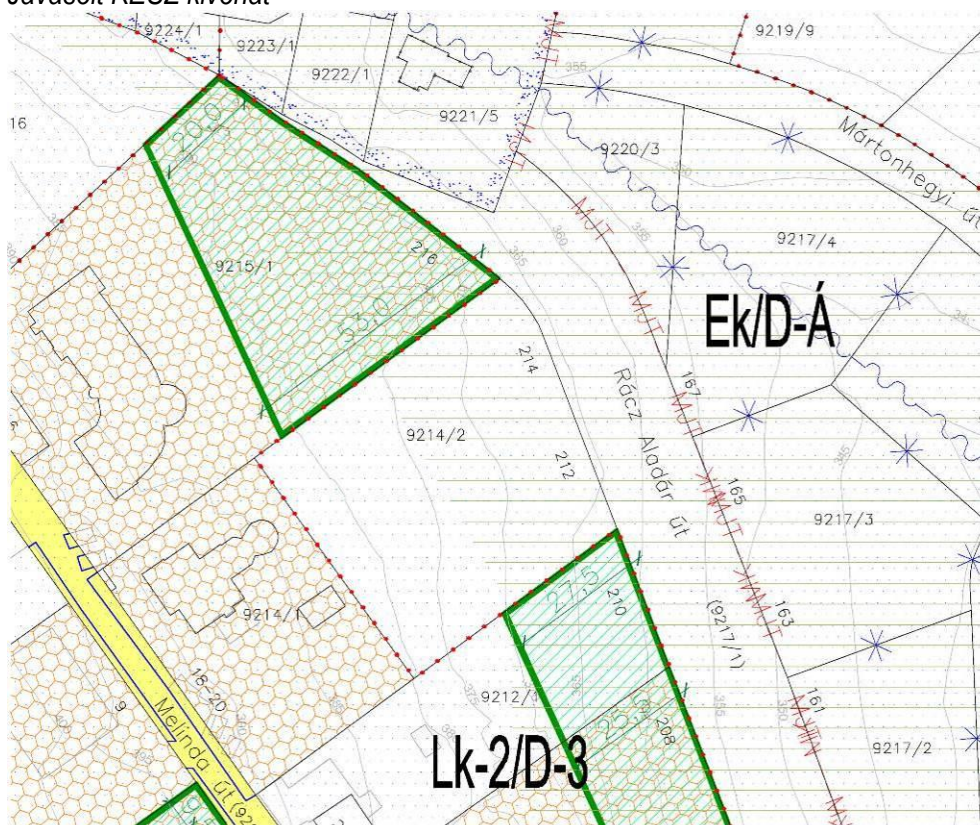
Módosítási javaslat:

Mivel az ingatlan gépkocsival nem megközelíthető és közút kialakítása a Szabályozási terv szerint hosszú távon sem tervezett, valamint az ingatlan értékes növényállománnyal borított, melynek egy része üzemtervezett erdő, javasoljuk az ingatlan Ek övezetbe sorolását.

Javasolt TSZT kivonat



Javasolt KÉSZ kivonat



Javasolt övezet:

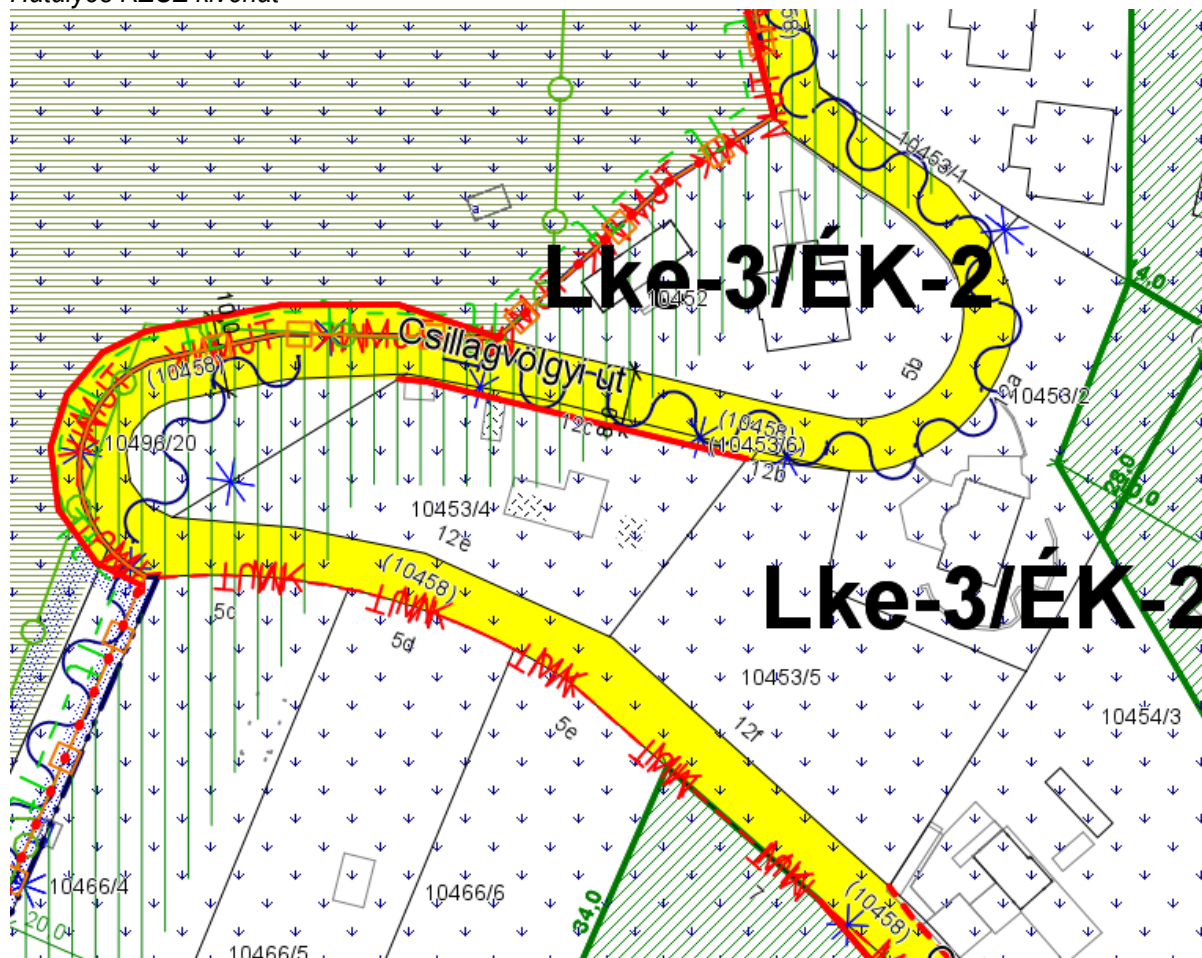
13. Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	EK/D-Á	100.000	-	-	SZ	3	95	3	0,03	-	-	6,0

### III. Csillagvölgyi út 12/c-e. 10453/4, 10496/20 hrsz.

Jelenlegi állapot:

Hatályos KÉSZ kivonat



Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata szerinti övezet:

#### 4. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítésség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
3.	Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5(5,0*)

\*: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítésség megengedett legnagyobb mértéke 15 % lehet a védett természeti területeken elhelyezkedő ingatlanok kivételével.

Hatályos FRSZ kivonat



A hatályos FRSZ szerint az ingatlanok Lke-3 területfelhasználási övezetbe tartoznak.

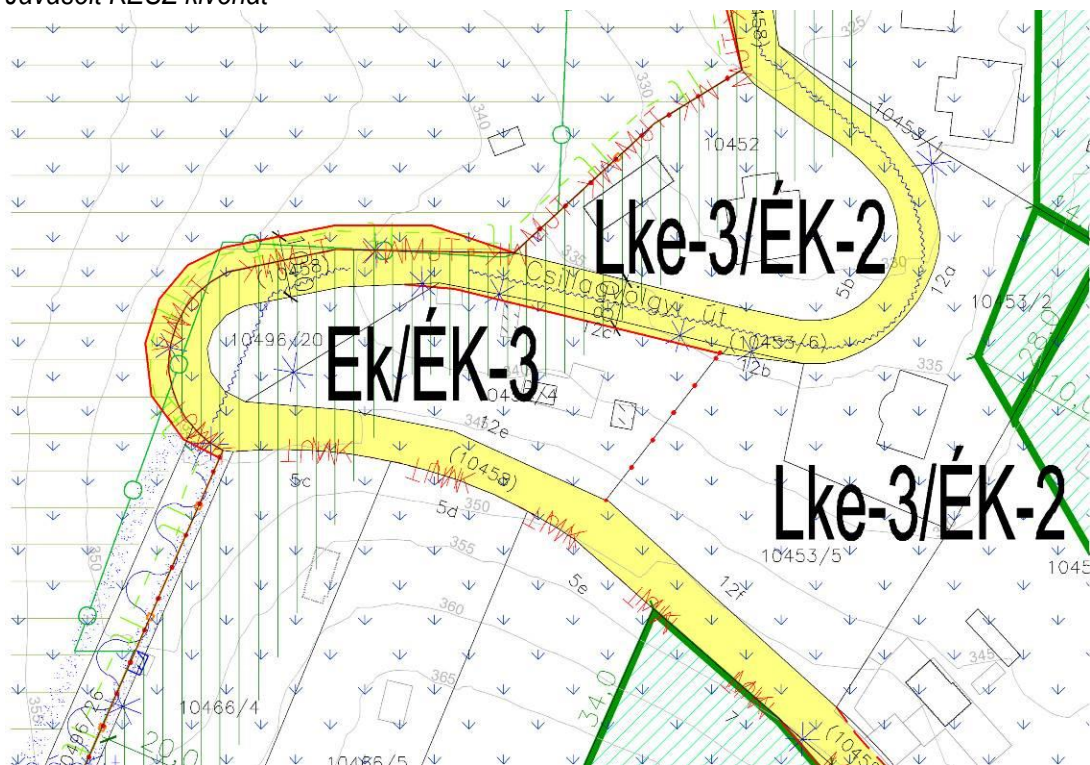
Módosítási javaslat:

A Csillagvölgyi úti kanyarulatában található két ingatlan terepviszonya és növényállománya indokoltá teszi az ingatlanok Erdő övezetbe sorolását.

Javasolt TSZT kivonat



Javasolt KÉSZ kivonat



Javasolt övezet:

16. Közjóléti erdőterület (Ék)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
4.	Ék/ÉK-3	3 000	-	-		3	95	3	0,06	-	-	6,0

**IV. Melinda út 40. 8762/8, 8766/22, 8766/23, 9193/32, 8768/3, (8766/9), (8723/9), (8802) hrsz.**

Jelenlegi állapot:

*Hatályos FRSZ kivonat*



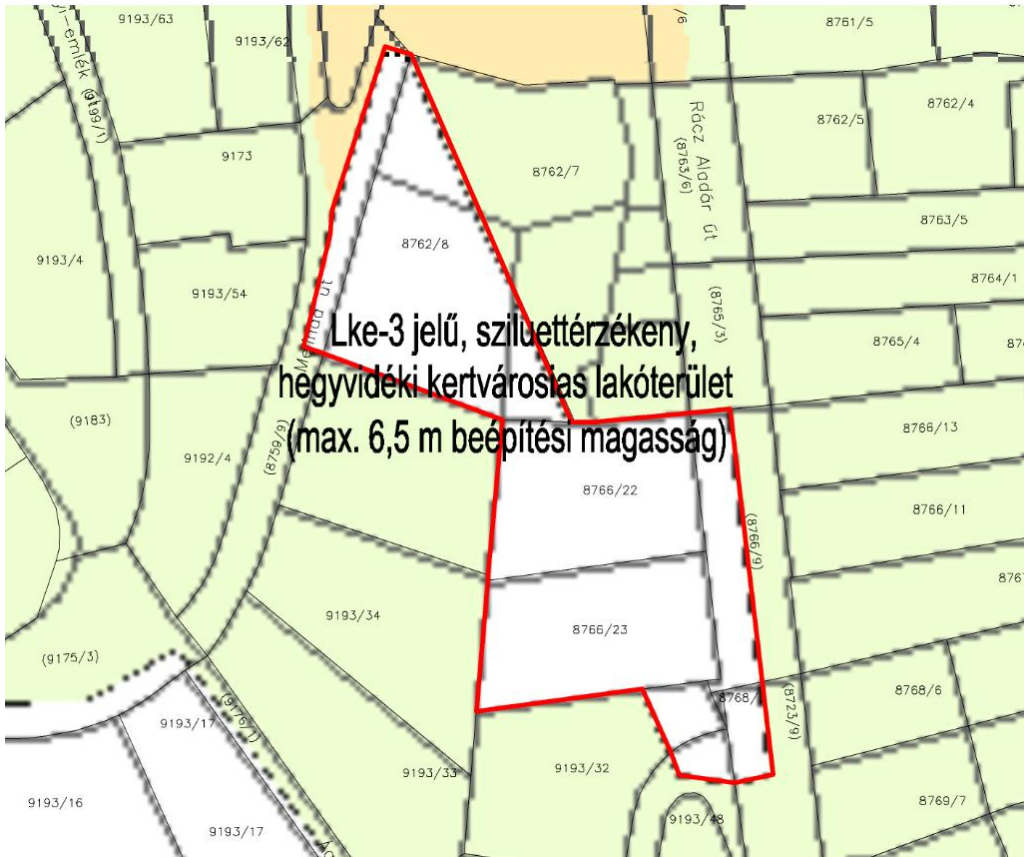
*Hatályos TSZT 3. b. melléklet kivonat*



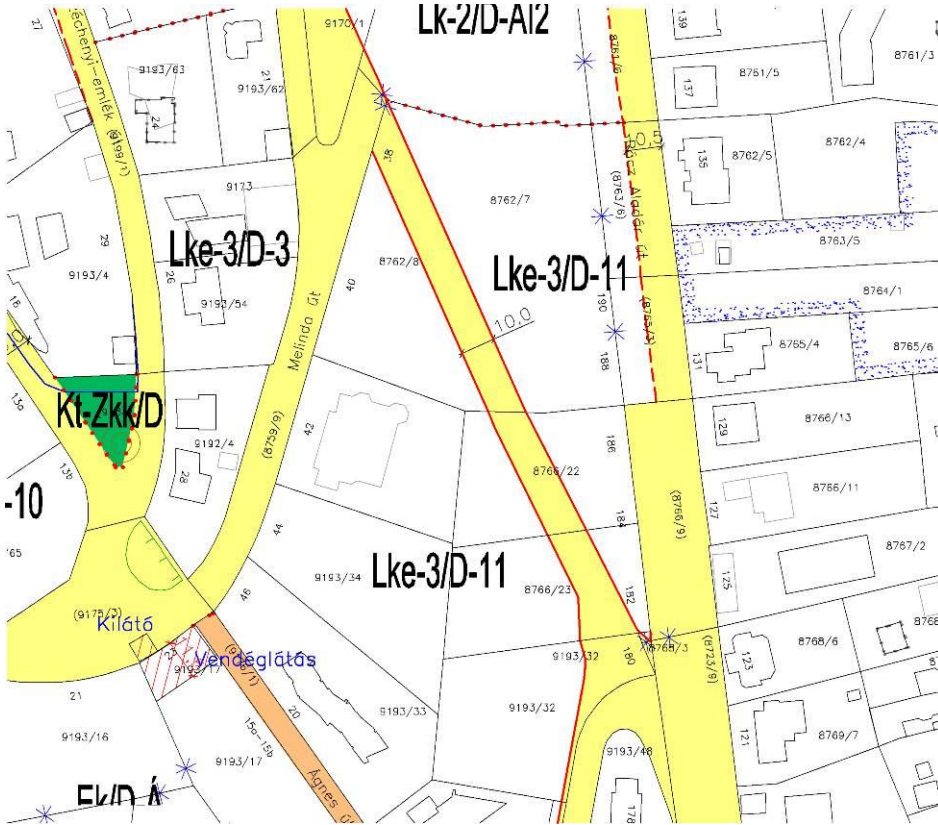




Javasolt TSZT 3. b. melléklet kivonat



Javasolt KÉSZ kivonat



Javasolt építési övezet:

**5. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
12.	Lke-3/D-11	2000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

## V. Hegyhát út, 9377/2 hrsz.

Jelenlegi állapot:

Hatályos FRSZ kivonat



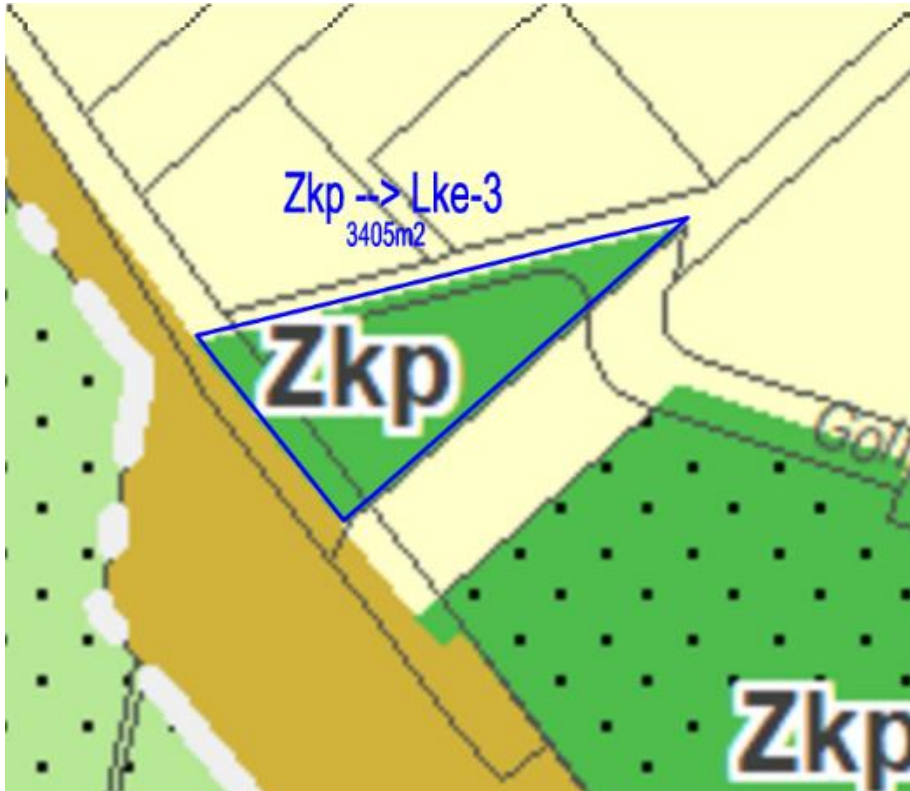
Hatályos KSZT kivonat



Módosítási javaslat:

A kijelölt Zkp területfelhasználási egység geometriája miatt közpark kiépítésére kevésbé alkalmas. A környező lakóterületek közparkkal, zöldfelülettel jól ellátottak, így a lakóterületek közé ékelődő, kis alapterületű közpark fenntartása nem indokolt. Javasoljuk az ingatlanokat a hozzá kapcsolódó Lke-3 területfelhasználási egységbe sorolni.

Javasolt TSZT kivonat



Javasolt KÉSZ kivonat



Javasolt építési övezet:

4. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

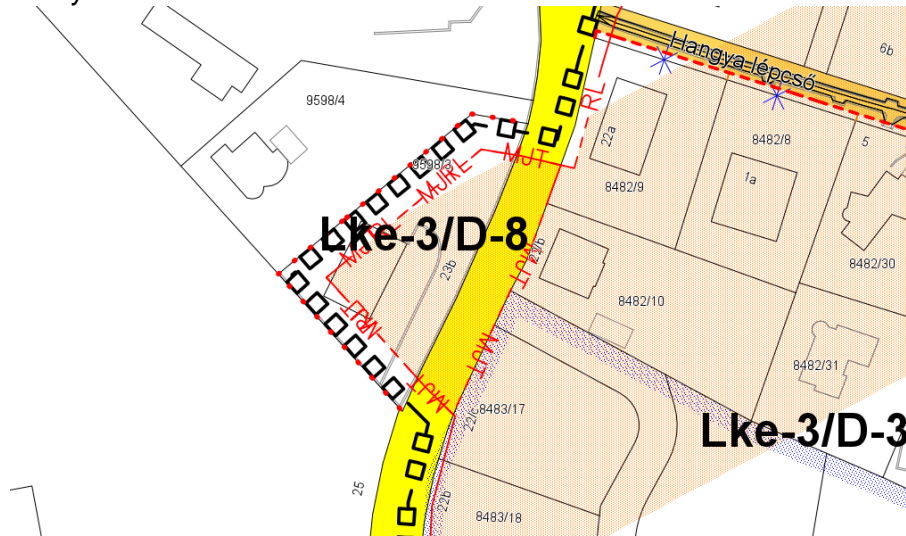
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
3.	Lke-3/EK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5(5,0*)

\*: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15 % lehet a védett természeti területeken elhelyezkedő ingatlanok kivételével.

## VI. Költő utca 23/b., 9598/3 hrsz.

Jelenlegi állapot:

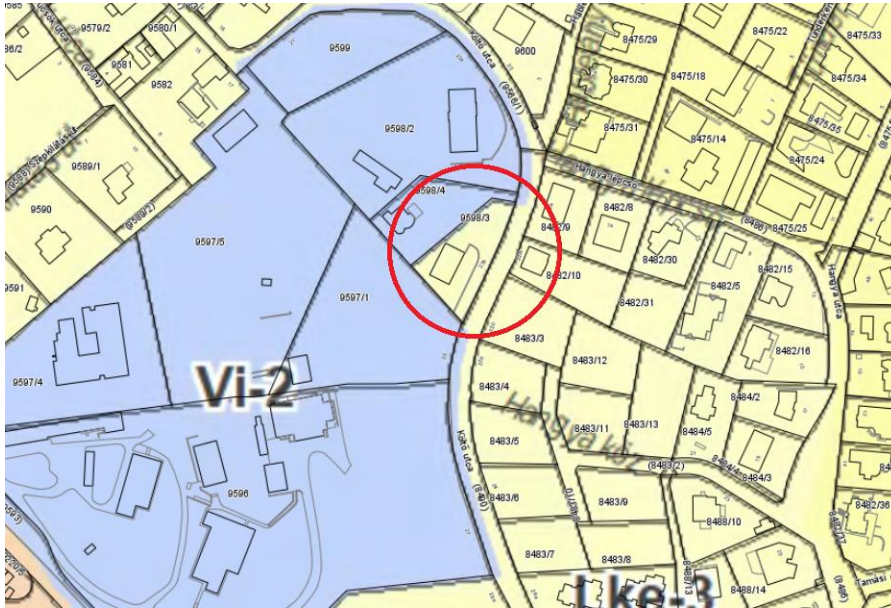
Hatályos KÉSZ kivonat



### 5. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítésség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
9.	Lke-3/D-8	2000	24	50	SZ	10	70	20	0,25	0,15	3,5	6,5

## Hatályos TSZT



### Módosítási javaslat:

Az érintett ingatlan a Költő utca – Mártonhegyi út közé eső Vi-2 területfelhasználási egységgel egy tömbben helyezkedik el, úgy hogy a kialakult állapot szerint annak támfal kerítése átnyúlik a 9598/4 ingatlanra. A felek megállapodásának ellenére a telekrendezés nem megoldható, mivel a KÉSZ-ek lekötve a TSZT területfelhasználási egységeinek határát a hrsz: 9598/3 ingatlant Lke-3, míg a hrsz: 9598/4 ingatlant Vi-2 övezetbe sorolta.

Javasoljuk a hrsz: 9598/3 ingatlan Vi-2 területfelhasználási egységbe sorolását.

### *Javasolt TSZT kivonat*





