

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 26/2020. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített
eljárásban történő módosításával

Budapest, 2025. október

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása

Alátámasztó munkarész

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

Városrendezési és Főépítési Iroda – Nagy Éva Júlia
irodavezető-helyettes:

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit		
	Tkő 01-5295		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
	K/1 19-0545 TK/1 19-0545		
<u>Ügyvezető:</u>	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

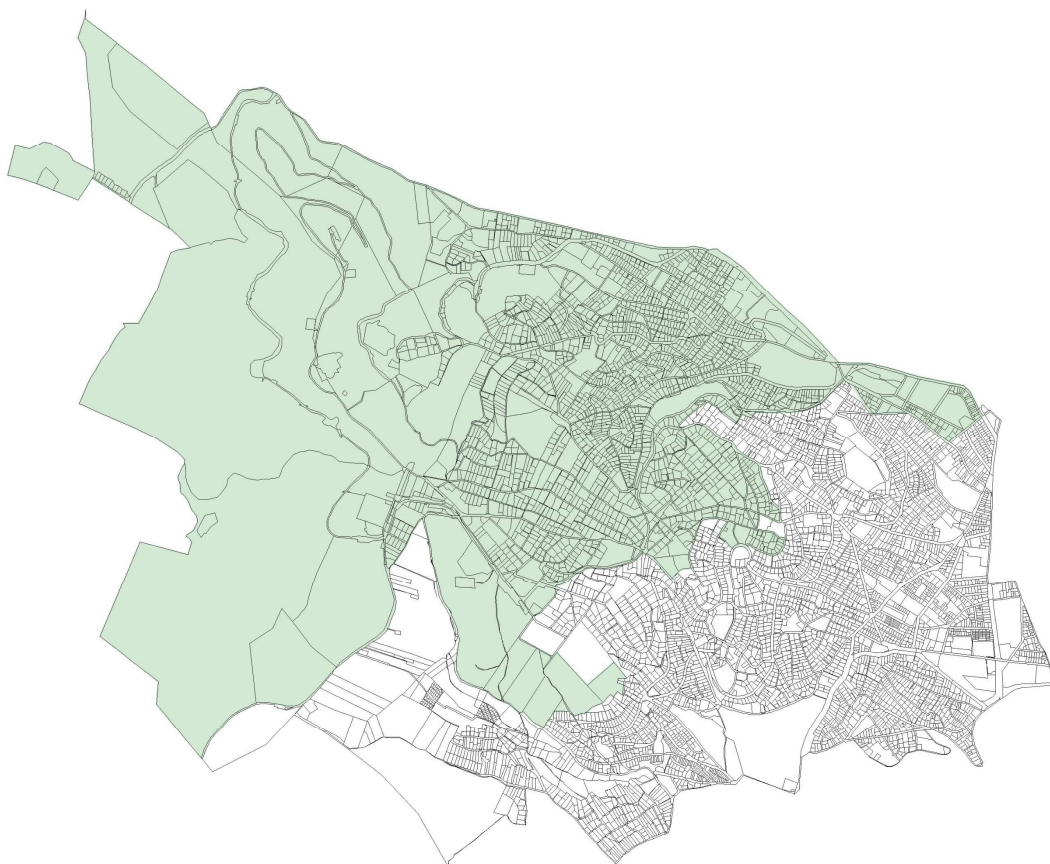
A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a **2025. október 16-án tartott ülésén 260/2025 (X. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt.** határozatával úgy döntött, hogy megkezdi az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

Jelen dokumentációnk az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.



*Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek
Kerületi Építési Szabályzatát érintő területeket bemutató átnézeti térkép*

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint **egyszerűsített eljárásban történik**.

Az előírásnak megfelelően:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A rendelet alkalmazása során felmerült a védett épületek megmaradását érintő előírások szigorításának és a rendeletszöveg pontosításának igénye.

A szándékot megalapozzák és megerősítik az alábbi fejlesztési dokumentumok:

Kerületi Településfejlesztési Konceptió (2015-2030) tematikus célrendszere:

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Átfogó fejlesztési cél: Élettel és funkcióval teli épületek, **egységes városkép megőrzése**

Részcél: Funkcióval, használatval teli megújuló épületek

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája:

2.1.4 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Fontos feladat a hegyvidéki karakter megőrzése, erősítése, alközpontok kialakítása, a funkcióját veszített, alulhasznosított, értékes épületállomány új funkciójának megtalálása.

2.1.9 HEGYVIDÉK ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ANALÍZISE (KIVONAT)

Erősségek: Védett, emblematikus épületekkel, épület-együttesekkel rendelkező, nagy múltú, rangos terület

Veszélyek: A védett területek, **épített értékek veszélybe kerülhetnek a beépítési szándékok erőteljes nyomása miatt**

2.2.2 TEMATIKUS RÉSZCÉLOK RENDSZERE

Épített környezet: Cél az élettel és funkcióval teli épületek, egységes városkép megőrzése, a védett és alulhasznosított épületek megújítása, a közterületek fejlesztése, a minőségi lakókörnyezet kialakítása. Kiemelten fontos az üresen álló, funkciójukat veszített ingatlanok hasznosítása.

A dokumentációban szereplő rövidítések:

KÉSZ: Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 50/2015. (I. 28.) számú Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadva

FRSZ: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata Fővárosi Közgyűlés az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet

TÉKA: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

MATrT: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

TRSZ: Településrendezési Szerződés

AZ ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSAINAK BEMUTATÁSA

1. védett épületek megmaradását érintő előírások módosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelet alkalmazása során több esetben előfordult, hogy helyi védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt épület elbontásra került. A jelenlegi szabályozás nem tartalmaz olyan előírást, amely kellő visszatartó erőt biztosítana a védett értékek megóvásához, jóllehet e műemlék- vagy helyi védett épületek megőrzése a település arculata és kulturális öröksége szempontjából kiemelt közérdek.

A módosítás célja, hogy a védelem alatt álló épületek tényleges megőrzését ösztönözze. Ennek érdekében, amennyiben egy védett épület elbontásra kerül vagy megsemmisül, az érintett telekre vonatkozó beépítési paraméterek jelentősen korlátozásra kerülnek, kizárva a helyettesítő, túlzottan nagy új beépítéseket.

Az előírás célja, hogy a tulajdonos érdeke a védett épület megtartása, korszerűsítése és újjrahasznosítása legyen.

Javasolt új előírás:

6/A. §

Védett épület elbontása, megsemmisülése esetén az érintett ingatlan beépítési paraméterei helyett az alábbiak alkalmazandók:

- a) Beépítésre szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %
 - Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,1 m²/m²
 - Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0 m²/m²
 - Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,0 m
- b) Beépítésre nem szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, miatta többlet terhelés nem keletkezik. A módosítás közlekedési érdeket nem sért.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás a védett épületek megőrzését szolgálja, az örökségvédelmi érdekeket közvetlenül erősíti.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

2. Építési övezet beépítési módjának pontosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelet alkalmazása során felmerült észrevétel, hogy a rendelet a telken elhelyezhető épületek számát határozza meg és megköti az egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek számát. Ezen előírások kizárják, hogy az épületek terepszint alatt összekötésre kerüljenek (pl. közös terepszint alatti parkolószint), mivel abban az esetben azok egy épületnek számítanak, így a rendeltetési egységek száma is összeadódik. Tekintettel arra, hogy az előírás célja a terepszint felett megjelenő épületrészek tömegének szabályozása, javasolt új fogalomként az épülettömeg fogalmának bevezetése és definiálása.

Javasolt új értelmező rendelkezés:

2. § 22. Épülettömeg: az épület rendezett terepszint felett megjelenő, külső határoló szerkezetei (homlokzatok, tetőidom) által közrezárt térfogata, a terepszint alatti épületrészeket figyelmen kívül hagyva.

Hatályos előírás:

64. §

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Javasolt módosított előírás:

64. §

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Hatályos előírás:

69. §

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, Lke-3/Ék-8 és Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, és Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezetek kivételével – **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Javasolt módosított előírás:

69. §

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, Lke-3/Ék-8 és Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, és Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezetek kivételével – **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Hatályos előírás:

75. §

(3) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (2) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(4) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Javasolt módosított előírás:

75. §

(3) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (2) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(4) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Közlekedési összefüggések:

A módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, a forgalmi és parkolási terhelés változatlan marad. A közlekedési érdekeket a módosítás nem sérti.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért, az épületek tömegosztására, telepítési módjára nincs közvetlen hatása.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás nem csökkenti a zöldfelületi arányt, természetvédelmi érdekeket nem érint.

Közmű összefüggések:

A módosítás közmű-kapacitást nem érint, többletterhelést nem keletkeztet.

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

**BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK
DÉL-HEGYVIDÉK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
36/2021. (XII. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSA**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített
eljárásban történő módosításával

Budapest, 2025. október

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról szóló
36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása**

Alátámasztó munkarész

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

Városrendezési és Főépítési Iroda –
irodavezető-helyettes: Nagy Éva Júlia

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit		
	Tkő 01-5295		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
	K/1 19-0545 TK/1 19-0545		

Ügyvezető: Buda Miklós Minerva Várostervező Kft. 

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a **2025. október 16-án tartott ülésén 260/2025 (X. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt.** határozatával úgy döntött, hogy megkezdi a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

Jelen dokumentációnk a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.



A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatát érintő területeket bemutató átnézeti térkép

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint **egyszerűsített eljárásban történik**.

Az előírásnak megfelelően:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A rendelet alkalmazása során felmerült a védett épületek megmaradását érintő előírások szigorításának és a rendeletszöveg pontosításának igénye.

A szándékot megalapozzák és megerősítik az alábbi fejlesztési dokumentumok:

Kerületi Településfejlesztési Konceptió (2015-2030) tematikus célrendszere:

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Átfogó fejlesztési cél: Élettel és funkcióval teli épületek, **egységes városkép megőrzése**

Részcél: Funkcióval, használatval teli megújuló épületek

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája:

2.1.4 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Fontos feladat a hegyvidéki karakter megőrzése, erősítése, alközpontok kialakítása, a funkcióját veszített, alulhasznosított, értékes épületállomány új funkciójának megtalálása.

2.1.9 HEGYVIDÉK ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ANALÍZISE (KIVONAT)

Erősségek: Védett, emblematikus épületekkel, épület-együttesekkel rendelkező, nagy múltú, rangos terület

Veszélyek: A védett területek, **épített értékek veszélybe kerülhetnek a beépítési szándékok erőteljes nyomása miatt**

2.2.2 TEMATIKUS RÉSZCÉLOK RENDSZERE

Épített környezet: Cél az élettel és funkcióval teli épületek, egységes városkép megőrzése, a védett és alulhasznosított épületek megújítása, a közterületek fejlesztése, a minőségi lakókörnyezet kialakítása. Kiemelten fontos az üresen álló, funkciójukat veszített ingatlanok hasznosítása.

A dokumentációban szereplő rövidítések:

KÉSZ: Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 50/2015. (I. 28.) számú Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadva

FRSZ: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata Fővárosi Közgyűlés az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet

TÉKA: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

MATrT: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

TRSZ: Településrendezési Szerződés

A DÉL-HEGYVIDÉK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSAINAK BEMUTATÁSA

1. védett épületek megmaradását érintő előírások módosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelet alkalmazása során több esetben előfordult, hogy helyi védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt épület elbontásra került. A jelenlegi szabályozás nem tartalmaz olyan előírást, amely kellő visszatartó erőt biztosítana a védett értékek megóvásához, jóllehet e műemlék- vagy helyi védett épületek megőrzése a település arculata és kulturális öröksége szempontjából kiemelt közérdek.

A módosítás célja, hogy a védelem alatt álló épületek tényleges megőrzését ösztönözze. Ennek érdekében, amennyiben egy védett épület elbontásra kerül vagy megsemmisül, az érintett telekre vonatkozó beépítési paraméterek jelentősen korlátozásra kerülnek, kizárva a helyettesítő, túlzottan nagy új beépítéseket.

Az előírás célja, hogy a tulajdonos érdeke a védett épület megtartása, korszerűsítése és újrarahasznosítása legyen.

Javasolt új előírás:

6/A. §

Védett épület elbontása, megsemmisülése esetén az érintett ingatlan beépítési paraméterei helyett az alábbiak alkalmazandók:

- a) Beépítésre szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %
 - Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,1 m²/m²
 - Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0 m²/m²
 - Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,0 m
- b) Beépítésre nem szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, miatta többlet terhelés nem keletkezik. A módosítás közlekedési érdeket nem sért.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás a védett épületek megőrzését szolgálja, az örökségvédelmi érdekeket közvetlenül erősíti.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

2. Építési övezet beépítési módjának pontosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelet alkalmazása során felmerült észrevétel, hogy a rendelet a telken elhelyezhető épületek számát határozza meg és megköti az egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek számát. Ezen előírások kizárják, hogy az épületek terepszint alatt összekötésre kerüljenek (pl. közös terepszint alatti parkolósínt), mivel abban az esetben azok egy épületnek számítanak, így a rendeltetési egységek száma is összeadódik. Tekintettel arra, hogy az előírás célja a terepszint felett megjelenő épületrészek tömegének szabályozása, javasolt új fogalomként az épülettömeg fogalmának bevezetése és definiálása.

Javasolt új értelmező rendelkezés:

2. § 21. Épülettömeg: az épület rendezett terepszint felett megjelenő, külső határoló szerkezetei (homlokzatok, tetőidom) által közrezárt térfogata, a terepszint alatti épületrészeket figyelmen kívül hagyva.

Hatályos előírás:

68. §

(8) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

9) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

Javasolt módosított előírás:

68. §

(8) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

9) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

Hatályos előírás:

78. §

(4) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D-6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) – (3) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

Javasolt módosított előírás:

78. §

(4) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D-6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) – (3) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

Hatályos előírás:

84. §

6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(7) Az Lke-3 jelű építési övezetekben - kivéve az Lke-3/D-7 építési övezetet - **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(8) Az Lke-3/D-7 építési övezetben **épületenként** legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

Javasolt módosított előírás:

84. §

6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(7) Az Lke-3 jelű építési övezetekben - kivéve az Lke-3/D-7 építési övezetet - **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(8) Az Lke-3/D-7 építési övezetben **épülettömegenként** legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Közlekedési összefüggések:

A módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, a forgalmi és parkolási terhelés változatlan marad. A közlekedési érdekeket a módosítás nem sérti.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért, az épületek tömegosztására, telepítési módjára nincs közvetlen hatása.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás nem csökkenti a zöldfelületi arányt, természetvédelmi érdekeket nem érint.

Közmű összefüggések:

A módosítás közmű-kapacitást nem érint, többletterhelést nem keletkeztet.

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK KISSVÁBHEGY KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 35/2021. (XII. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített
eljárásban történő módosításával

Budapest, 2025. október

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló
35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása**

Alátámasztó munkarész

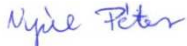
Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

Városrendezési és Főépítész iroda – Nagy Éva Júlia
irodavezető-helyettes:

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit		
	Tkő 01-5295		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
	K/1 19-0545 TK/1 19-0545		

Ügyvezető: Buda Miklós Minerva Várostervező Kft. 

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a **2025. október 16-án tartott ülésén 260/2025 (X. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt.** határozatával úgy döntött, hogy megkezdi az **Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.)** Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

Jelen dokumentációnk az Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.



Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatát érintő területeket bemutató átnézeti térkép

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint **egyszerűsített eljárásban történik**.

Az előírásainak megfelelően:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A rendelet alkalmazása során felmerült a védett épületek megmaradását érintő előírások szigorításának és a rendeletszöveg pontosításának igénye.

A szándékot megalapozzák és megerősítik az alábbi fejlesztési dokumentumok:

Kerületi Településfejlesztési Konceptió (2015-2030) tematikus célrendszere:

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Átfogó fejlesztési cél: Élettel és funkcióval teli épületek, **egységes városkép megőrzése**

Részcél: Funkcióval, használattal teli megújuló épületek

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája:

2.1.4 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Fontos feladat a hegyvidéki karakter megőrzése, erősítése, alközpontok kialakítása, a funkcióját veszített, alulhasznosított, értékes épületállomány új funkciójának megtalálása.

2.1.9 HEGYVIDÉK ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ANALÍZISE (KIVONAT)

Erősségek: Védett, emblematikus épületekkel, épület-együttesekkel rendelkező, nagy múltú, rangos terület

Veszélyek: A védett területek, **épített értékek veszélybe kerülhetnek a beépítési szándékok erőteljes nyomása miatt**

2.2.2 TEMATIKUS RÉSZCÉLOK RENDSZERE

Épített környezet: Cél az élettel és funkcióval teli épületek, egységes városkép megőrzése, a védett és alulhasznosított épületek megújítása, a közterületek fejlesztése, a minőségi lakókörnyezet kialakítása. Kiemelten fontos az üresen álló, funkciójukat veszített ingatlanok hasznosítása.

A dokumentációban szereplő rövidítések:

KÉSZ: Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 50/2015. (I. 28.) számú Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadva

FRSZ: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata Fővárosi Közgyűlés az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet

TÉKA: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

MATrT: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

TRSZ: Településrendezési Szerződés

KISSVÁBHEGY KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSAINAK BEMUTATÁSA

1. védett épületek megmaradását érintő előírások módosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelet alkalmazása során több esetben előfordult, hogy helyi védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt épület elbontásra került. A jelenlegi szabályozás nem tartalmaz olyan előírást, amely kellő visszatartó erőt biztosítana a védett értékek megóvásához, jóllehet e műemlék- vagy helyi védett épületek megőrzése a település arculata és kulturális öröksége szempontjából kiemelt közérdek.

A módosítás célja, hogy a védelem alatt álló épületek tényleges megőrzését ösztönözze. Ennek érdekében, amennyiben egy védett épület elbontásra kerül vagy megsemmisül, az érintett telekre vonatkozó beépítési paraméterek jelentősen korlátozásra kerülnek, kizárva a helyettesítő, túlzottan nagy új beépítéseket.

Az előírás célja, hogy a tulajdonos érdeke a védett épület megtartása, korszerűsítése és újrahasznosítása legyen.

Javasolt új előírás:

5/B. §

Védett épület elbontása, megsemmisülése esetén az érintett ingatlan beépítési paraméterei helyett az alábbiak alkalmazandók:

- a) Beépítésre szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %
 - Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,1 m²/m²
 - Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0 m²/m²
 - Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,0 m
- b) Beépítésre nem szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, miatta többlet terhelés nem keletkezik. A módosítás közlekedési érdeket nem sért.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás a védett épületek megőrzését szolgálja, az örökségvédelmi érdekeket közvetlenül erősíti.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

2. Építési övezet beépítési módjának pontosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelet alkalmazása során felmerült észrevétel, hogy a rendelet a telken elhelyezhető épületek számát határozza meg és megköti az egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek számát. Ezen előírások kizárják, hogy az épületek terepszint alatt összekötésre kerüljenek (pl. közös terepszint alatti parkolószint), abban az esetben azok egy épületnek számítanak, így a rendeltetési egységek száma is összeadódik. Tekintettel arra, hogy az előírás célja a terepszint felett megjelenő épületrészek tömegének szabályozása, javasolt új fogalomként az épülettömeg fogalmának bevezetése és definiálása.

Javasolt új értelmező rendelkezés:

2. § 22. Épülettömeg: az épület rendezett terepszint felett megjelenő, külső határoló szerkezetei (homlokzatok, tetőidom) által közrezárt térfogata, a terepszint alatti épületrészeket figyelmen kívül hagyva.

Hatályos előírás:

64. §

(3) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/KS-AI és Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-14 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/KS-AI és Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-14 építési övezetek kivételével – **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Javasolt módosított előírás:

64. §

(3) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/KS-AI és Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-14 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/KS-AI és Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-14 építési övezetek kivételével – **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Közlekedési összefüggések:

A módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, a forgalmi és parkolási terhelés változatlan marad. A közlekedési érdekeket a módosítás nem sérti.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért, az épületek tömegosztására, telepítési módjára nincs közvetlen hatása.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás nem csökkenti a zöldfelületi arányt, természetvédelmi érdekeket nem érint.

Közmű összefüggések:

A módosítás közmű-kapacitást nem érint, többletterhelést nem keletkeztet.