



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek.)

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi építési szabályzat módosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Kissvábhegy KÉSZ) módosítása.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 240/2023. (XI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával döntött arról, hogy megkezdi a Kissvábhegy KÉSZ módosítására irányuló eljárást.

A módosítás az Istenhegyi út – Zsibói utca – Zsolna utca által határolt területet érinti.

#### Változtatási szándékok

A módosítás célja az előírások felülvizsgálata, pontosítása a rendelet elfogadása óta eltelt időszakban történt jogszabályi és egyéb változások követése érdekében. A tervezési területen belül a Zsolna utca 4. (9753/2 hrsz.) telket érinti konkrét változás. A módosítással érintett ingatlanon a Budapest British International School Angol Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium található. Az intézmény a közelmúltban bővítésre került, az új épületszárny építése befejeződött. A korábbi terveken terepszint alatt elhelyezni kívánt tornaterem időközben áttervezésre került és a továbbiakban az eredeti (rég) épületszárny mellé, de továbbra is terepszint alá kerülne elhelyezésre. A módosítást részletesen bemutató alátámasztó munkarészt az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

#### Egyeztetési eljárás

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint a településtervet és azok módosítását a polgármester az elfogadás előtt közvetlenül az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel. Az egyeztetési eljárás lefolytatása a Korm. rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárás szerint megtörtént.

A partnerségi egyeztetést a Korm. rend. szerint az E-TÉR felületén Önkormányzatunk 2024. június 17. és 2024. június 30. között lefolytatta, ezen felül a KÉSZ tervezetét a szokásos módon az Önkormányzat honlapján is ismertettük a helyi lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel. A partnerektől vélemény nem érkezett.

Az Állami Főépítész záró szakmai véleményét az előterjesztés 6. melléklete tartalmazza.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skv. rendelet) szerint a terv várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége, melyről kikértük az érintett szervek véleményét. A beérkezett vélemények alapján a szükséges egyeztetéseket lefolytattuk.



Az Skv. rendelet, valamint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete – határozathozatal napján hatályos – 4. melléklet 6.54 pontja alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 149/2024. (VII. 12.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Kissvábhegy KÉSZ módosító rendeletének megalkotásához a beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, valamint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet az alábbi döntés meghozatalára.

### **Rendeletalkotási javaslat:**

A Képviselő-testület a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.


*(A döntéshozatal módja: minősített többség)*

Budapest Hegyvidék, 2024. október „18.”

Láttam:

  
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

  
**Kovács Gergely**  
polgármester

  
**Vadász Gábor**  
alpolgármester

### Mellékletek:

1. melléklet: KÉSZ módosító rendelet tervezete
2. melléklet: Indokolás
3. melléklet: KÉSZ módosító rendelet összehasonlítás
4. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat
5. melléklet: KÉSZ módosítás alátámasztó munkarész
6. melléklet: Állami Főépítész záró szakmai véleménye

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete  
a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.)  
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki 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 6. pontjában, valamint a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §**

A Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 24. ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában)*

„24. *Jelentős közhasználatú felszíni parkoló:* Legalább a feltüntetett férőhelyszámmal kialakítandó felszíni közhasználatú parkoló, amely magánterület és közterület egyidejű igénybevételével is megvalósítható.”

**2. §**

A Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Jelentős közhasználatú felszíni parkoló kialakítása a szabályozási terven feltüntetett geometriától eltérhet.”

**3. §**

A Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 66. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„66. §**

(1) A 10. § (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 5,0 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló sávban, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

- a) lefelé legfeljebb 5,5 m-rel,
- b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.

(2) Az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben, az 1. mellékleten „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része” által lehatárolt terület kizárólag a telek terepszint alatti beépítésére vonatkozik, a terepszint feletti építési helyre az általános szabályok érvényesek.”

**4. §**

A Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

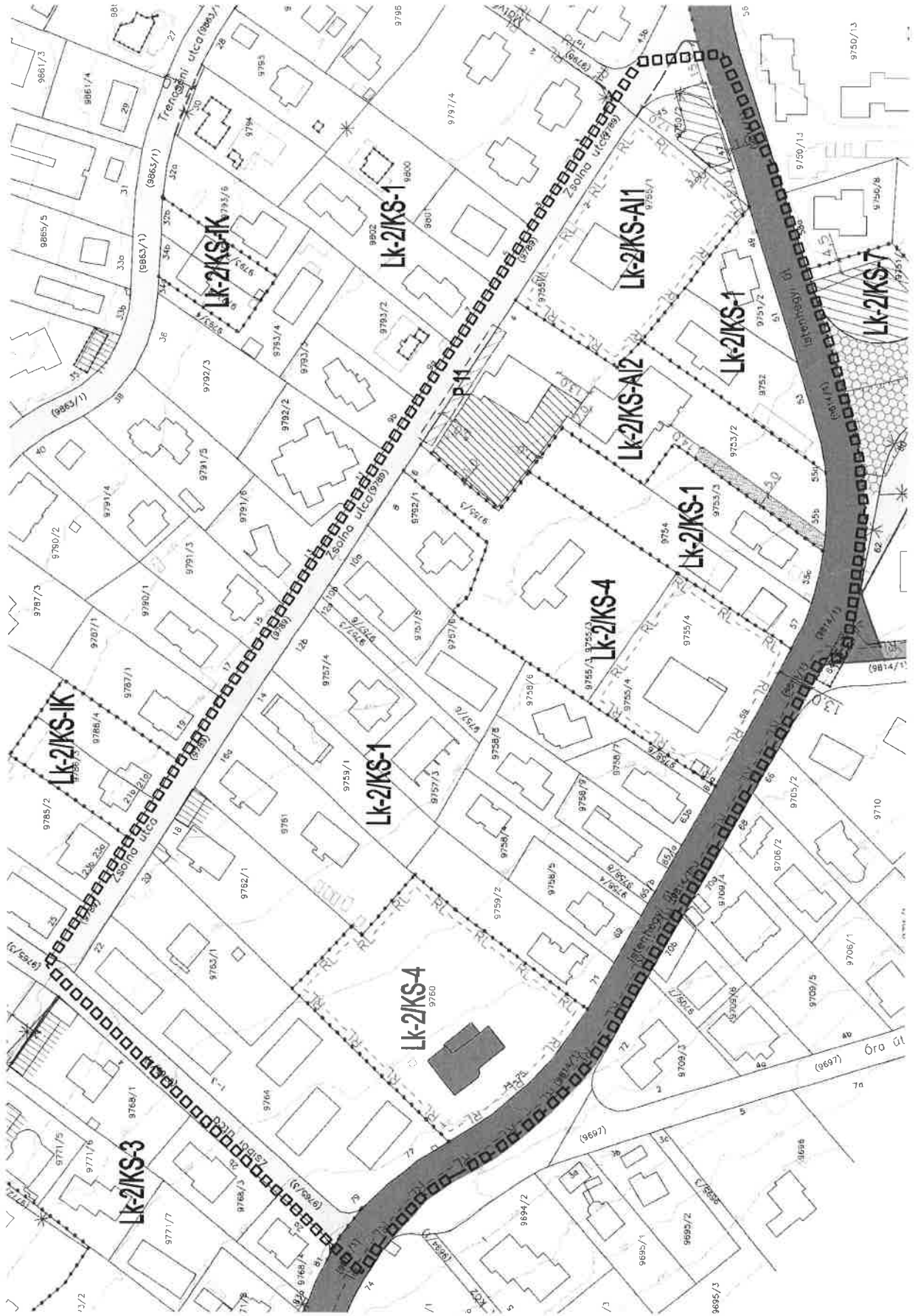
Budapest, 2024. ....

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

**Kovács Gergely**  
polgármester

*Gottfried-Tusor Gabriella*

1. melléklet



## Jelmagyarázat

### KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMÉK:

	Tervezett szabályozási vonal
	Fejtérlehez kötött szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Mégyszünetítő jel
	Építési hely
	Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Kötelezően kialakítandó zöldfelület
	Építési vonal
	Meghatározott elteréssel szabályozott építési vonal
	Bontandó épület új beépítés feleleteleként
	Bontandó, közterületen lévő kerítés
	Bontandó, közterületen lévő építmény
	Szerkezeti jelentőségű meglátandó fasor
	Telepítendő fasor
	Közterület zöldfelületként megtartandó része
	II. rendű főutak területe (KÖU-3)
	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖU-4)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
	Ónálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)
	Közkertek területe (Zkp/Kk, Kt-Znk)
	Gyalogos kapcsolat
	Kerékpáros infrastruktúra
	Széves szabályozási elem
	Reklámhordozó óriásplakát
	Tervezési terület határa

### MÁS JOGSZABÁLY ALTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK:

	Országos védelem, korlátozás
	Műemléki környezet határa
	Műemlék telke
	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Ökológiai hálózat - folyosó
	Nagyközépnymomási gazvezeték védőtávolsága
	Karsztos terület
	Vízminőség-védelmi terület övezete
	Csúszásveszélyes terület
	Barlang védőövezete
	Honvédelmi rendeltetésű terület védőövezete
	Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület
	"Ex-lege" védett forrás
	"Ex-lege" védett barlang
	Fővárosi védelem
	Helyi védettségű építmény
	Helyi védettségű épületegyüttes
	Fővárosi jelentőségű védett természeti terület
	Fővárosi jelentőségű védett természeti emlék
	Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája
	Kerületi védelem
	Kerületi egyedi védelemmel érintett ingatlan

### TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:

	Javasolt telekhatár
	Javasolt mégyszünetítő jel
	Közhasználatra átadható terület
	Jelentős közhasználatú felszíni parkoló
	Jelentős közhasználatú mélygarázs
	Támfal - sorgarázs
	Közterületi lépcső
	Geodéziailag nem bemért épület
	Bontott épület

### ALAPTERKEPI ELEMÉK:

	Budapest közigazgatási határa
	Kerületi határ
	Belterületi határvonal
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Épület
	Szintvonal, 5 m-es szintmagassággal

Az alábbi jelölések elemek területi elhelyezkedését tükrözik a tervezési területen, és csak akkor érvényesülnek, ha a területen a jelölés szerinti elemek a területen elhelyezkednek.

- Környezeti védelem határa
- Műemléki környezet határa
- Fővárosi terület
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Csúszásveszélyes terület
- Műemléki környezet határa
- Műemlék telke
- Fővárosi terület
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Csúszásveszélyes terület
- Műemléki környezet határa

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete  
a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.)  
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
önkormányzati rendelete módosításáról**

**Általános indokolás**

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. pontja értelmében a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelettervezet célja a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosítása annak érdekében, hogy a Zsolna utca – Istenhegyi út – Zsibói utca által határolt tömbben található, Zsolna utca 4. (9753/2 hrsz.) szám alatti, Budapest British International School Angol Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium bővítésének befejezésekképpen a terepszint alatt elhelyezni kívánt, időközben áttervezésre került tornaterem kialakítható legyen, a beépítési paraméterek megtartása mellett.

**Részletes indokolás**

**Az 1-3. §-hoz**

A *jelentős közhasználatú felszíni parkoló* fogalommeghatározását és a vonatkozó pontosító rendelkezést, valamint az *építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része* szabályozási elemre vonatkozó pontosító rendelkezést tartalmazza.

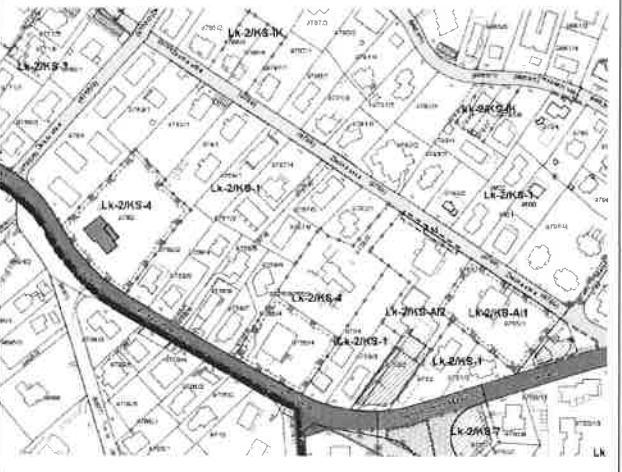
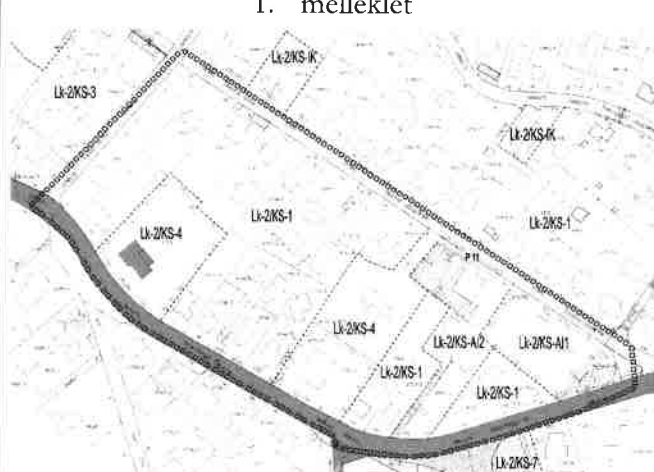
**A 4. §-hoz és az 1. melléklethez**

A szabályozási terv módosítását tartalmazza, amely szerint az *építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része* módosul.

**Az 5. §-hoz**

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../.... (...) önkormányzati rendelete  
a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII.  
kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete  
módosításáról – összehasonlító táblázat**

<p align="center"><b>a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete</b></p> <p align="center"><b>(hatályos szöveg)</b></p>	<p align="center"><b>a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete</b></p> <p align="center"><b>(módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás)</b></p>
<p align="center">2. §</p>	<p align="center">2. §</p> <p><i>24. Jelentős közhasználatú felszíni parkoló: Legalább a feltüntetett férőhelyszámmal kialakítandó felszíni közhasználatú parkoló, amely magánterület és közterület egyidejű igénybevételével is megvalósítható.</i></p>
<p align="center">27. §</p>	<p align="center">27. §</p> <p><i>(8) Jelentős közhasználatú felszíni parkoló kialakítása a szabályozási terven feltüntetett geometriától eltérhet.</i></p>
<p align="center">66. §</p> <p>A 10. § (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 5,0 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló sávban, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel</p> <p>a) lefelé legfeljebb 5,5 m-rel, b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.</p>	<p align="center">66. §</p> <p>(1) A 10. § (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 5,0 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló sávban, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel</p> <p>a) lefelé legfeljebb 5,5 m-rel, b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.</p> <p><i>(2) Az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben, az 1. mellékleten „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető részre” által lehatárolt terület kizárólag a telek terepszint alatti beépítésére vonatkozik, a terepszint feletti építési helyre az általános szabályok érvényesek.</i></p>
<p align="center">1. melléklet</p> 	<p align="center">1. melléklet</p> 



## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

### **a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról szóló önkormányzati rendelethez**

A módosítás célja az előírások felülvizsgálata, pontosítása a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete elfogadása óta eltelt időszakban történt jogszabályi és egyéb változások követése érdekében. A tervezési területen belül a Zsolna utca 4. (9753/2 hrsz.) telket érinti konkrét változás. A módosítás következtében a Zsolna utca – Istenhegyi út – Zsibói utca által határolt tömbben található, Zsolna utca 4. (9753/2 hrsz) szám alatti, Budapest British International School Angol Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium bővítésének befejezésekképpen a terepszint alatt elhelyezni kívánt, időközben áttervezésre került tornaterem kialakítható a beépítési paraméterek megtartása mellett.

#### **A rendelet várható hatásai**

##### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása a kerület optimális térbeli fejlődését segíti elő, és ezzel alapot biztosít a társadalmi fejlődés számára is. A rendelet megalkotásának költségvetési hatása nincs.

##### Környezeti és egészségi következmények

A hatályos jogszabályok alapján a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárást lefolytattuk, a módosítás környezeti hatása nem jelentős, ezért környezeti vizsgálat nem szükséges. A rendelet megalkotásának nincsenek egészségügyi következményei.

##### Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

#### **A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei**

A rendelet megalkotása az érintett terület fejlesztésének lezárása érdekében szükséges.

#### **A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendelet alkalmazásához többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi erőforrás nem szükséges.

Minerva Várostervező Kft.  
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.  
telefon: +36 1 4301720

## BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

### ZSOLNA UTCA – ISTENHEGYI ÚT – ZSIBÓI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

#### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti  
záró szakmai véleményre

Budapest, 2024. augusztus

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék**

**a Zsolna utca – Istenhegyi út – Zsibói utca  
által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat  
módosítása**

**Alátámasztó munkarész**


**Megrendelő:**

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Hapszné Tarcsafalvi Eszter



Városrendezési és Főépítési Iroda -  
irodavezető: Szabó-Kalmár Éva



**Tervezők:**

Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.  
TT 01-4542



Marosi Krisztina Minerva Várostervező Kft.



Nyúl Péter Minerva Várostervező Kft.



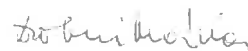
Közlekedés: Heckenast Judit  
Tkö 01-5295



Közművek: Hanczár Zsoltné KÉSZ Tervező Kft.  
MK 01-2418



Zöldfelület és környezetvédelem: Drobni Mária Drobni és Morvay  
Tájépítész Kft.  
TK/1 01-5106



**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

A tervezési terület a Zsolna utca – Istenhegyi út – Zsibói utca által határolt területre terjed ki.



A tervezési területre ma a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a **Kíssvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló **35/2021. (XII. 14.)** számú rendeletével (továbbiakban: Kíssvábhegy KÉSZ) elfogadott, többszöri módosításokkal egységben szerkesztve 2023. 06. 01-től hatályos rendelete van hatályban.

**A tervezési területen belül a Zsolna utca 4. (9753/2 hrsz) telket érinti konkrét változás.**

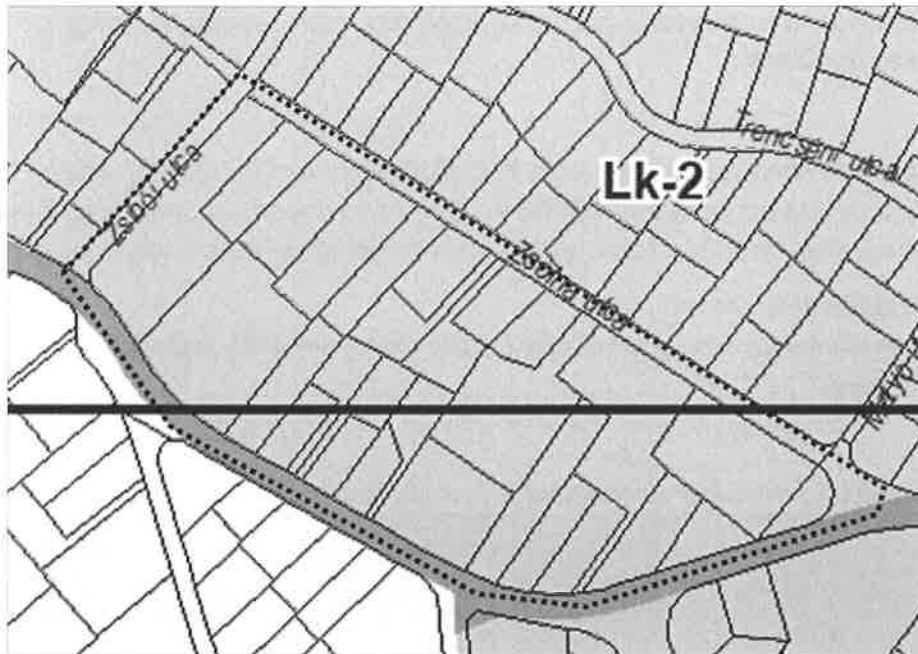
## A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett ingatlanon a Budapest British International School Angol Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium található. Az intézmény a közelmúltban bővítésre került, az új épületszárny építése befejeződött. A korábbi terveken terepszint alatt elhelyezni kívánt tornaterem időközben áttervezésre került és a továbbiakban az eredeti (rég) épületszárny mellé, de továbbra is terepszint alá kerülne elhelyezésre.

### Légifotó a területről:



**Hatályos TSZT kivonat:**



**Hatályos KÉSZ előírások:**

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2), azon belül Lk-2/KS-A12 alintézményi övezetben található.

A KÉSZ szerint:

**„61. §**

(6) Az Lk-2/KS-A1 jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási,
- h) iroda,
- i) sport rendezés helyezhető el. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

**64. §**

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – a (7) bekezdés figyelembevételével - telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 29. § (3) bekezdés szerinti esetekben.

(8) A (6) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (3) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

## 65. §

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t.

## 66. §

A 10. § (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni az Lk-2/KS-A12 építési övezetben a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 5,0 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló sávban, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

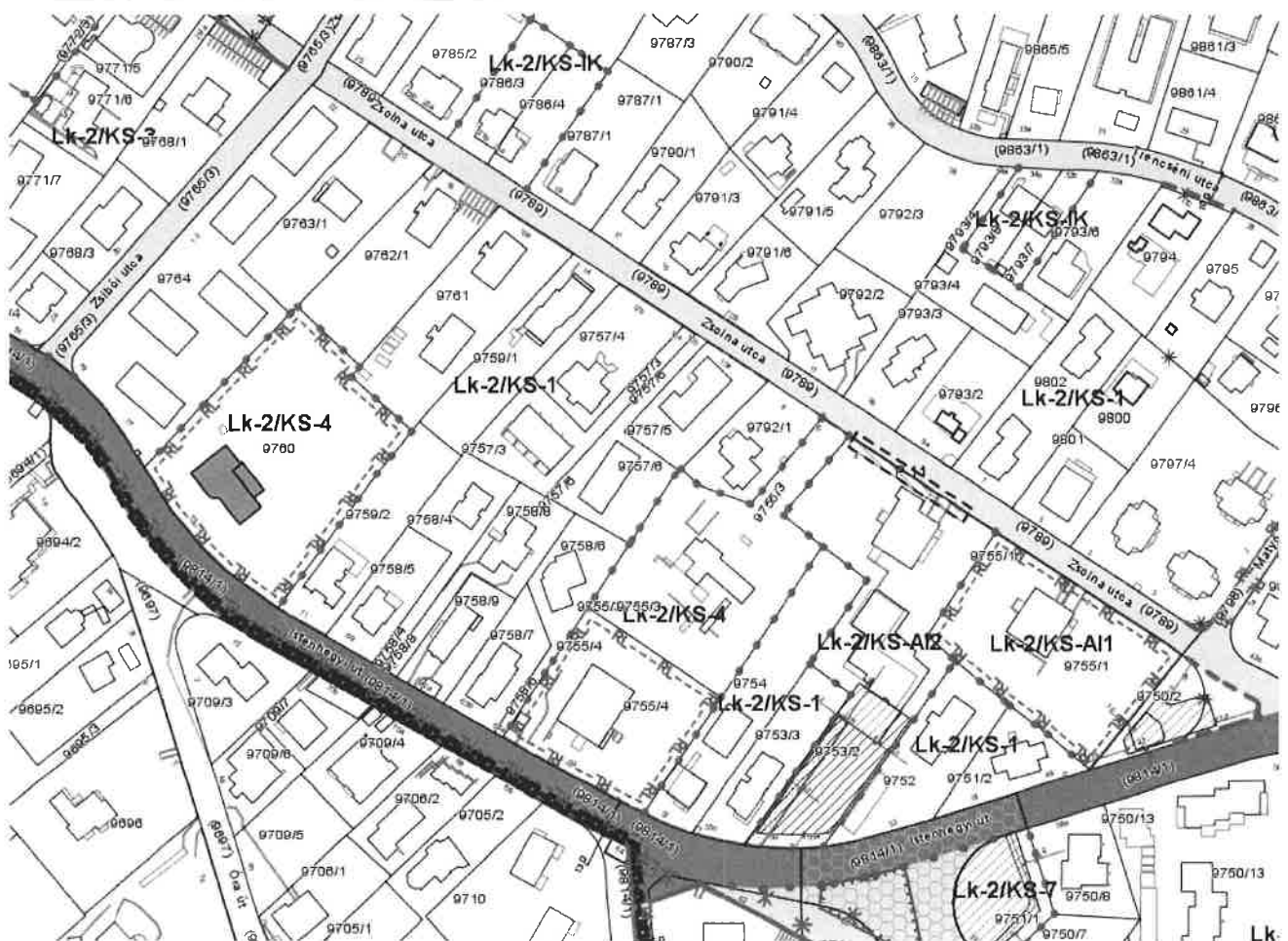
- lefelé legfeljebb 5,5 m-rel,
- felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 3. pontja határozza meg.

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)
Lk-2/KS-A12	4000	20	30	SZ	30	25	65	0,4 (+ 0,7) <sup>1</sup>	0,15	3,5	9,0

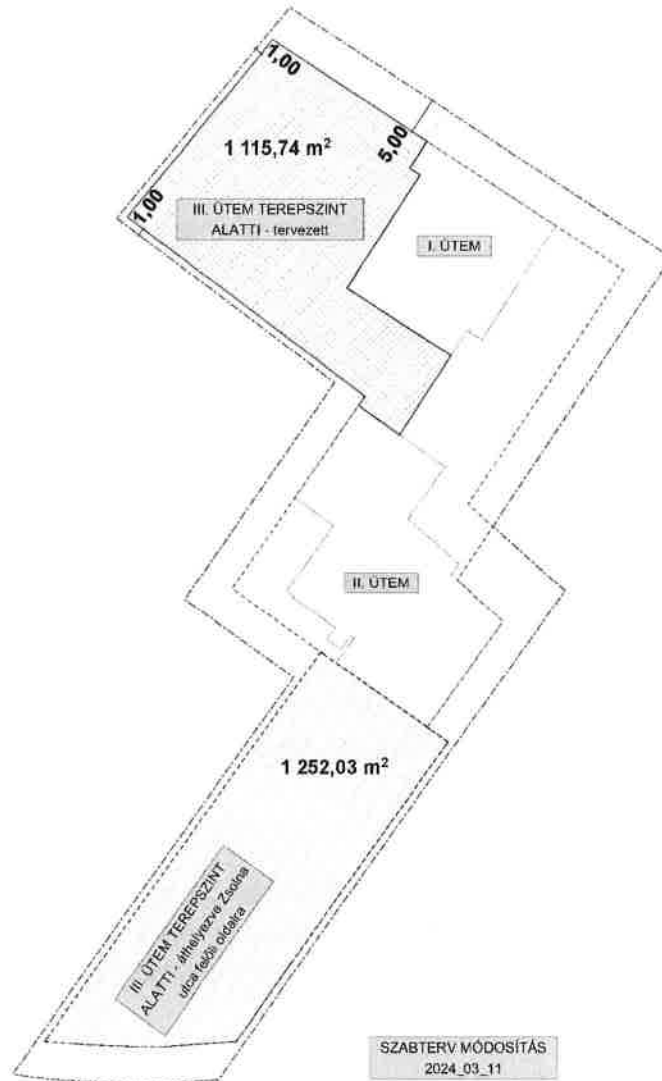
<sup>1</sup> Iroda és közhasználatú építmény elhelyezése esetén felhasználható érték.

### Hatályos szabályozási terv kivágat



## MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosítás során a beépítési paraméterek nem kerülnek változtatásra. A Szabályozási tervlapon az építési hely jelölés törlésre kerül és a terepszint alatti építési hely - a területének csökkentésével - áthelyezésre kerül a Zsolna utca felőli oldalra.





## Szabályozási tervlap javaslat



A beépítési előírások kiegészülnek a térképi elemek egyértelmű értelmezése miatt. Így kiegészül a 66.§ egy bekezdéssel, az építési hely terepszint alatti és feletti beépíthetőségének egyértelművé tétele érdekében.

Az új bekezdés:

*(2) Az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben, az 1. mellékleten „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része” által lehatárolt terület kizárólag a telek terepszint alatti beépítésére vonatkozik, a terepszint feletti építési helyre az általános szabályok érvényesek.*

Továbbá az előírások értelmező rendelkezései, a 2. § kiegészül egy 24. ponttal, mely a *Jelentős közhasználatú felszíni parkoló* jelölést fogalmazza meg, és a 27.§ személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírásai kiegészül egy, az új fogalomra vonatkozó előírással.

Az új értelmező rendelkezés:

*24. Jelentős közhasználatú felszíni parkoló: Legalább a feltüntetett férőhelyszámmal kialakítandó felszíni közhasználatú parkoló, amely magánterület és közterület egyidejű igénybevételével is megvalósítható.*

Az új fogalomra vonatkozó új bekezdés:

*(8) Jelentős közhasználatú felszíni parkoló kialakítása a szabályozási terven feltüntetett geometriától eltérhet.*

### Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek:

- II. rendű főutak területe (KÖu-3) – Istenhegyi út
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KK) – Zsibói utca, Zsolna utca

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési többletkötelezettség nem keletkezik.

A módosítás a terület közútjain a gyalogos, kerékpáros, és közösségi közlekedést nem befolyásolja, a tömb környezetének forgalma nem fog növekedni.

### Közmű összefüggések:

A módosítással érintett ingatlan teljes közműellátással rendelkezik, így az építési övezet módosítása a közművesítés mértékének igényét nem befolyásolja. A várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

### Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A tervezési területet a TSZT zöldfelületi és környezetvédelmi tervlapjainak elemei nem érintik, ezáltal a módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Örökségvédelmi összefüggések:

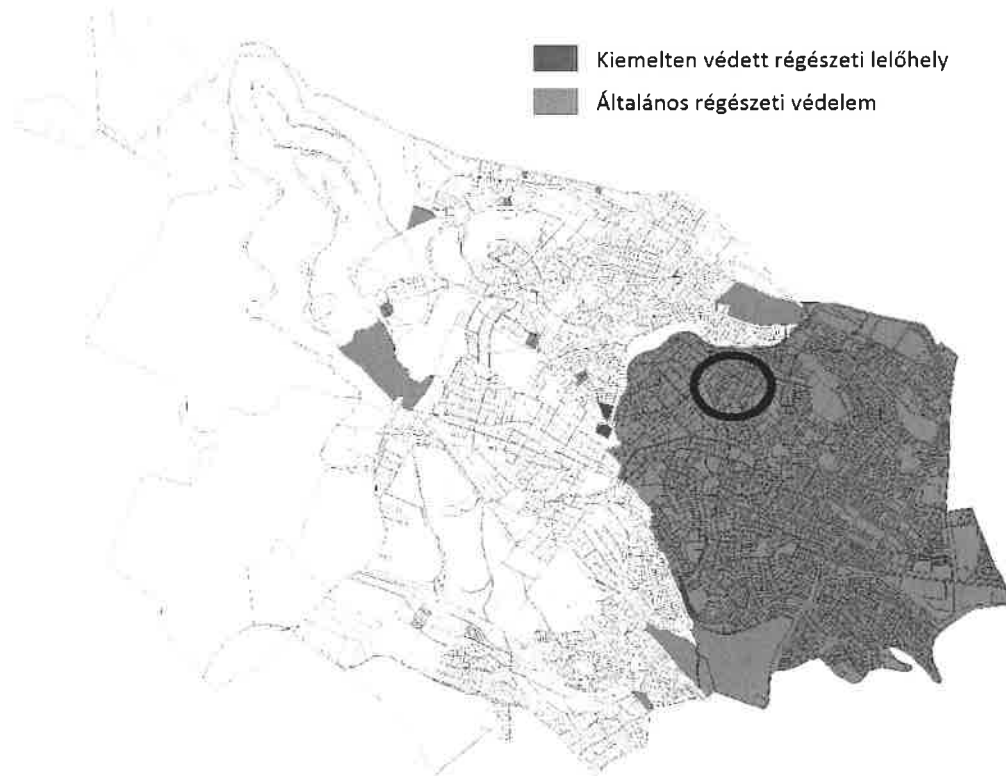
A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

A tervezési területen az Istenhegyi út 73-75. (9760 hrsz) fővárosi helyi védelemmel érintett.

A teljes tervezési terület **Régészeti lelőhely**

Azonosító: 69999 (Orbánhegy, Istenhegy, Kíssvábhegy, Krisztinaváros)

A teljes tervezési terület a 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján általános régészeti védelem alatt áll.





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Pokorni Zoltán polgármester úr  
részére

Budapest Főváros XII. Kerület  
Hegyvidéki Önkormányzat

Iktatószám: **BP/1701/00354-28/2024**  
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia  
Telefonszám: 06-1 /485-69-16  
E-mail: [vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu](mailto:vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu)  
Tárgy: Budapest XII. kerület Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021.(XII.14.) ök. rendelet módosítása az Istenhegyi út – Zsibói utca – Zsolna utca által határolt területre vonatkozóan **Egyszerűsített eljárás, záró vélemény**

Hiv. szám: XIII/ 379 - 19 /2024

Publikus E-TÉR azonosító: 13684

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Budapest XII. kerület Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021.(XII.14.) ök. rendelet módosítása az Istenhegyi út – Zsibói utca – Zsolna utca által határolt területre vonatkozó módosítása tervezetéről 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.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2024. augusztus 5-én kezdeményezte a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását **Budapest XII. kerület Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatának az Istenhegyi út – Zsibói utca – Zsolna utca által határolt területre történő módosítására** vonatkozóan.

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

- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságának 149/2024. (VII.12.) határozata a környezeti vizsgálat szükségességéről,
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata Főépítésének XIII/379–14/2024 iktatószámú feljegyzése a véleményezési szakasz lezárásáról,
- A záró véleményezési dokumentáció.

BP/1701/00194-4/2024 iktatószámú levelemben 2024. augusztus 6-án hiánypótlási felhívást adtam ki, a módosítás elindításáról szóló döntésre és az 419Kr. 7.§ (7) szerinti főépítész feljegyzésre vonatkozóan.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata 2024. augusztus 6-án a hiánypótlást teljesítette, a kért döntéseket feltöltötte az E-TÉR rendszerbe.

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

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

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban az 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés folyamán észrevétel nem érkezett. A véleményezési szakaszt Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának főépítésze XIII/379–14/2024 ügyiratszámú feljegyzésében lezárta.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, 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 vett 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.”

Az 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján tárgyi egyeztető tárgyalás 2024. augusztus 13-án lezajlott.

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

A tárgyaláson elhangzottak szerint javított végleges dokumentáció az egyeztető tárgyalást követően 2024. augusztus 27-én megküldésre került, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a Jszt. 70. § (4) bekezdése értelmében az értelmező rendelkezések nem tartalmazhatnak joghatás kiváltására alkalmas normatív tartalmú rendelkezést. Kérem, hogy a 2. § 27. pontjának második mondatát ennek megfelelően helyezték át a rendelet rendelkező részébe.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése az 419Kr. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően az 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 az 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 Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, illetve az elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán  
megbízásából

Iványi

Gyöngyvér

Digitálisan aláírta:

Iványi Gyöngyvér

Dátum: 2024.08.28

10:13:25 +02'00'

Iványi Gyöngyvér

állami főépítész

Erről értesül: 1.) Címzett  
2.) Irattár