

Minerva Várostervező Kft.  
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.  
telefon: +36 1 4301720  
honlap: [www.minerva.hu](http://www.minerva.hu)

**BUDAPEST XII. KERÜLET HEGYVIDÉK  
DÉL-HEGYVIDÉK  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

2021. december

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Képviselő-testületének  
..../2021. (.....) Önkormányzati rendelete  
a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról

*Szabályozási terv*

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Hapszné Tarcsafalvi Eszter

Városrendezési és Főépítési Iroda -  
irodavezető: Szabó-Kalmár Éva

Tervező:

Minerva Várostervező Kft.

Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.

TT 01-4542  
Marosi Krisztina Minerva Várostervező Kft.

Nyúl Péter Minerva Várostervező Kft.

Közlekedés: Heckenast Judit Heckenast & Heckenast Bt.  
TKö 01-5295

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

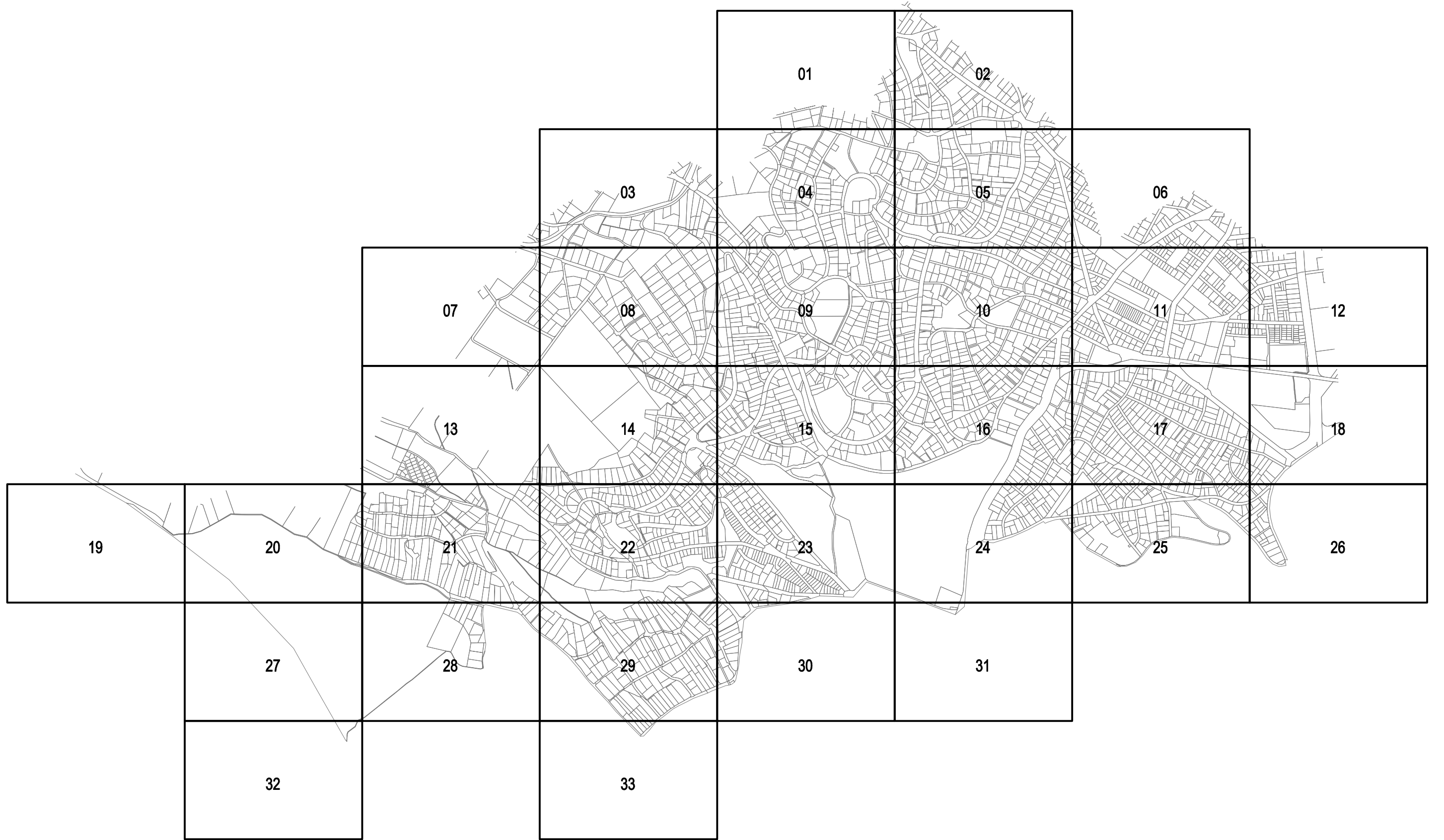
Zöldfelület és  
környezetvédelem: Drobni Mária Drobni és Morvay Tájépítész Kft.  
TK/1 01-5106

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.

A szelvények M=1:2000 méretarányban készültek.



# Jelmagyarázat

## KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK:

	Tervezett szabályozási vonal
	Javasolt feltételhez kötött szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Megszüntető jel
	Építési hely
	Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Építési vonal
	Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
	Bontandó épület új beépítés feltételeként
	Bontandó, közterületen lévő kerítés
	Bontandó, közterületen lévő építmény
	Szerkezeti jelentőségű megtartandó fasor
	Telepítendő fasor
	Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület
	Közterület zöldfelületként megtartandó része
	Megtartandó fás növényállomány
	II. rendű főutak területe (KÖu-3)
	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
	Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)
	Közkertek területe (Zkp/Kk, Kt-Zkk) és Vt-M/D-Z
	Fásított köztér 50%-os zöldfelületi mértékkel
	Gépjárműforgalmi vagy vágánykapcsolat
	Gyalogos kapcsolat
	Megtartandó árok
	Tervezett árok
	Megszüntetendő szennyvízleeresztő hely
	Biztosítandó felszíni vízvezetés
	Szöveges szabályozási elem
	Reklámhordozó óriásplakát
	Tervezési terület határa

## MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK:

	Országos védelem, korlátozás
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet határa
	Műemlék telke
	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely
	Országos jelentőségű védett természeti terület
	Ökológiai hálózat - magterület
	Ökológiai hálózat - folyosó
	Natura 2000 terület
	Nagyközépnomású gázvezeték védőtávolsága
	Karsztos terület
	Vízminőség-védelmi terület övezete
	Csúszásveszélyes terület
	Országos Mikrohullámú Központ védőtávolsága
	Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület

## Fővárosi védelem

	Helyi védettségű építmény
	Helyi védettségű épületegyüttes
	Fővárosi jelentőségű védett természeti terület
	Fővárosi jelentőségű védett természeti emlék és területe

## Kerületi védelem

	Kerületi egyedi védelemmel érintett ingatlan
	Kerületi területi védelemmel érintett ingatlan

## TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Közhasználatra átadható terület
	Karakterében megőrzendő közpark, köztér
	Karakterében megőrzendő temető és jelentős zöldfelületű intézményterület
	Védelemre érdemes természeti terület
	Helyrehozatali kötelezettségű terület határa
	Jelentős közhasználatú felszíni parkoló
	Jelentős közhasználatú mélygarázs
	Támfal - sorgarázs
	Alábányászott terület
	Hídszerkezet
	Áteresz
	Közterületi lépcső
	Geodéziailag nem bemért épület
	Bontott épület

## ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK:

	Budapest közigazgatási határa
	Kerülethatár
	Belterületi határvonal
	Telekhatár
9945	Helyrajzi szám
	Épület
	Szintvonal, 5 m-es, szintmagassággal

Az alábbi jelkulcsi elemek területi lehatárolása túlmutat a tervezési területen, mivel jelen terv jogszabályi határa a tervezési terület, ezért a lehatárolások egységesen a tervezési területen belül kerültek jelölésre:

- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet határa
- Országos jelentőségű természeti terület védőövezete
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Ökológiai hálózat – magterület
- Ökológiai hálózat – folyosó
- Natura 2000 terület
- Karsztos terület
- Vízminőség–védelmi terület övezete
- Csúszásveszélyes terület
- Országos Mikrohullámú Központ védőtávolsága
- Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület













Lke-2/D-2

Lk-2/D-11

Lke-2/D-2

Lke-3/D-8

Lke-3/D-3

Lke-2/D-2

Lk-2/D-3

Lk-2/D-4

Lk-2/D-5

Lk-2/D-6

Lke-2/D-2

Lke-2/D-1

Lke-3/D-4

Lke-3/D-3

Lke-2/D-2

Lk-2/D-6

Lk-2/D-A15

Zkp/Kk/D-1

Lke-3/D-6

Lke-3/D-4

Lke-2/D-A12

Lke-3/D-3

Lk-2/D-4

Lk-2/D-4

Lk-2/D-6

Lk-2/D-13

Lk-2/D-13

Ekd-A

Magánút létesíthető

Az általános településképzési szabályoktól való eltérés: ±3,0 m

Magánút létesíthető

Zépköltő út

Mártonhegyi út

Költő utca

Tamási Áron utca

Hunyó utca

Tündér utca

Thomán István utca

Sályom utca

Tamási Áron utca

Thomán István utca

Tamási Áron utca

Thomán István utca

Tamási Áron utca

Thomán István utca

Tamási Áron utca

Mártonhegyi út

Tamási Áron utca

Hunyó utca

Tündér utca

Thomán István utca

Sályom utca

Tamási Áron utca

Thomán István utca

Tamási Áron utca

Thomán István utca

Sályom utca

Tamási Áron utca

Thomán István utca

Tamási Áron utca

Thomán István utca

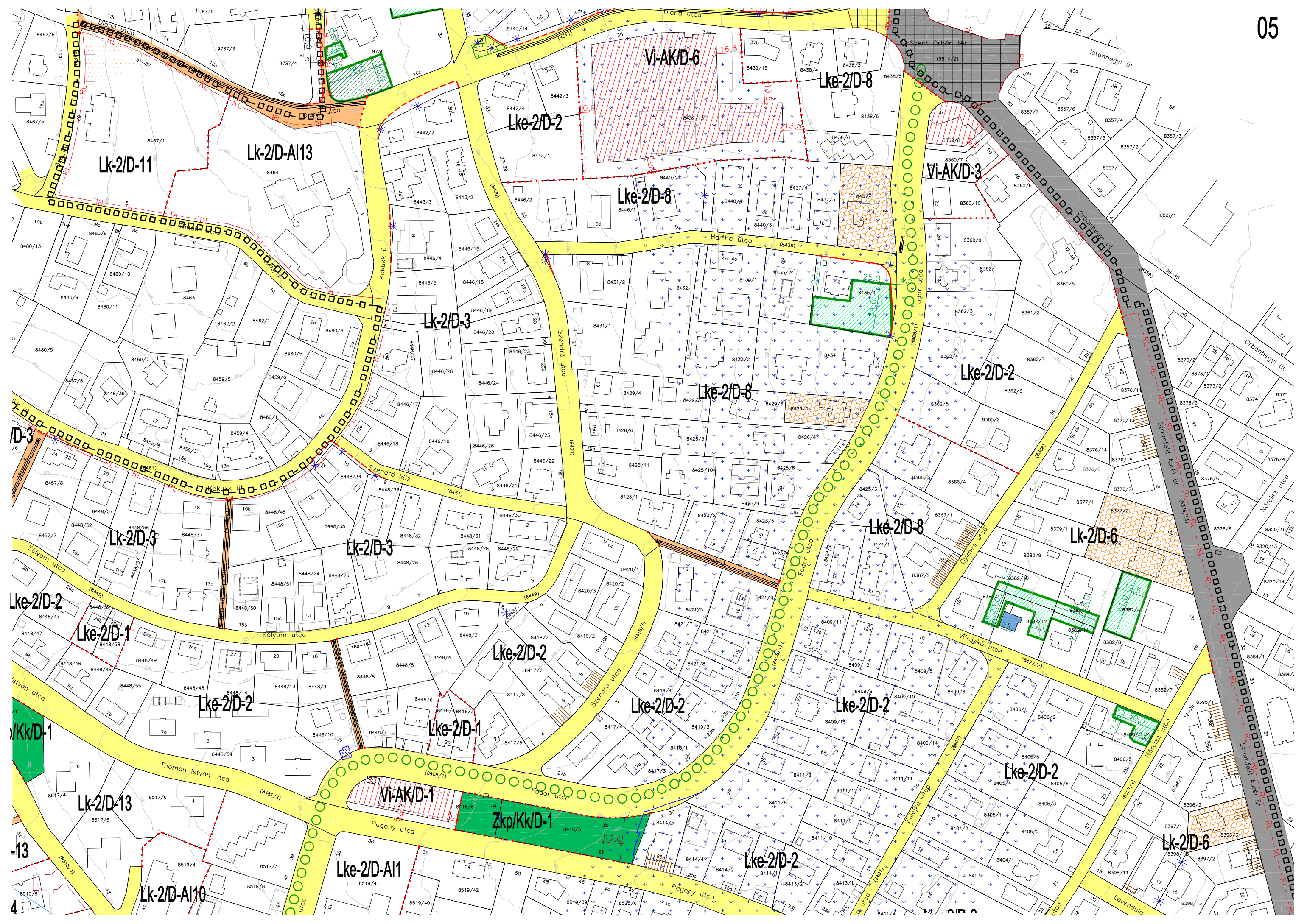
Tamási Áron utca

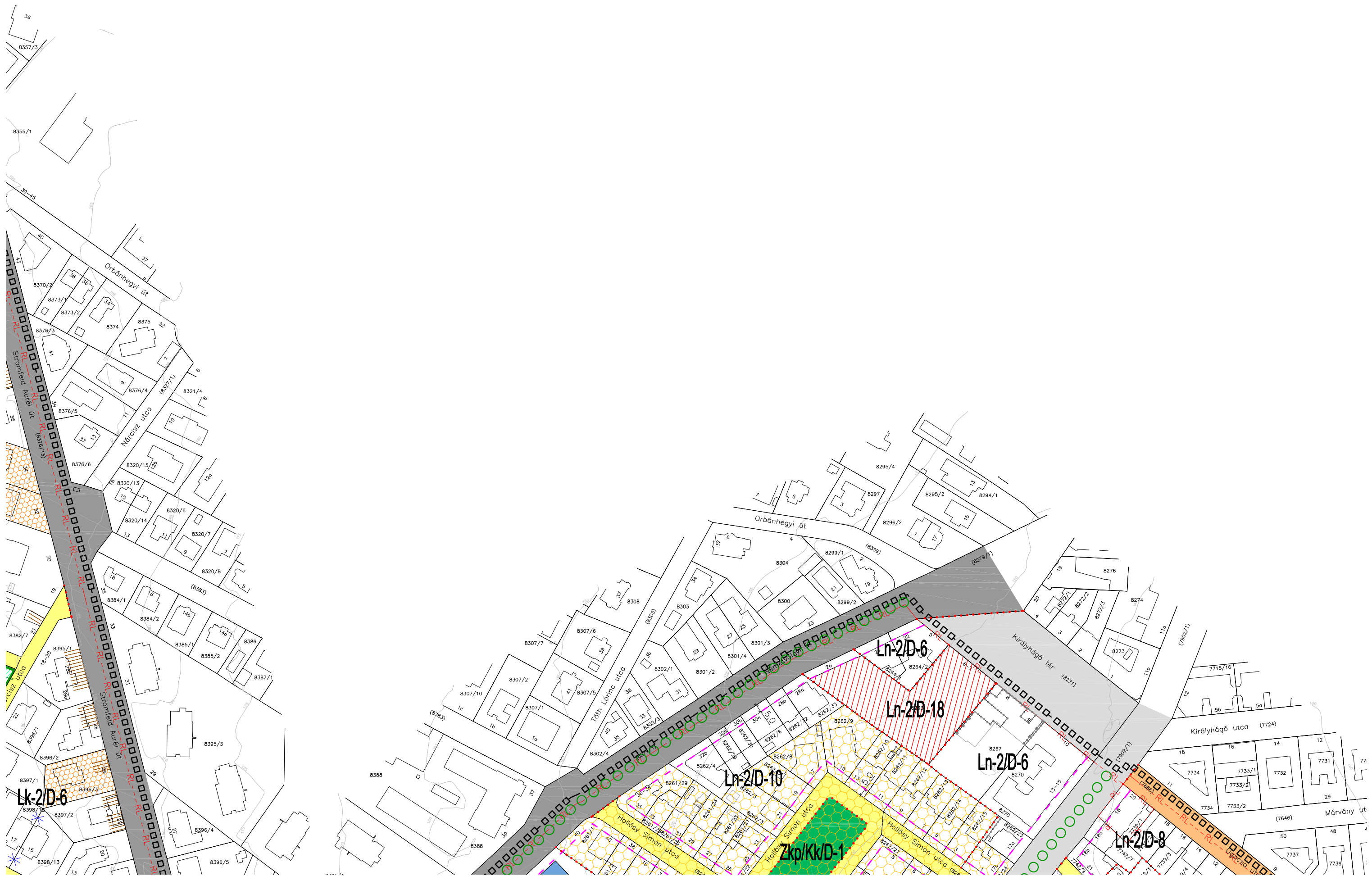
Thomán István utca

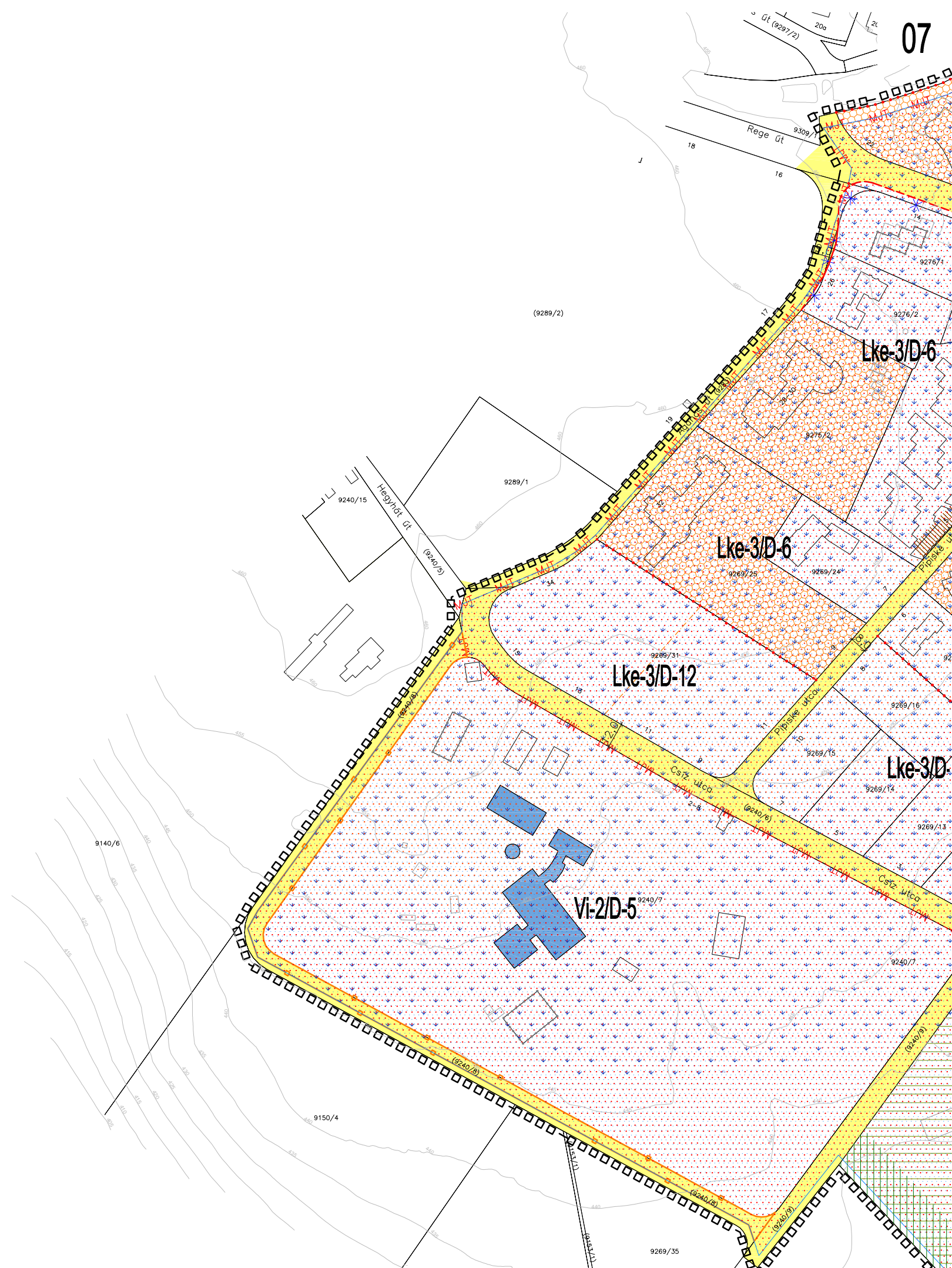
Tamási Áron utca

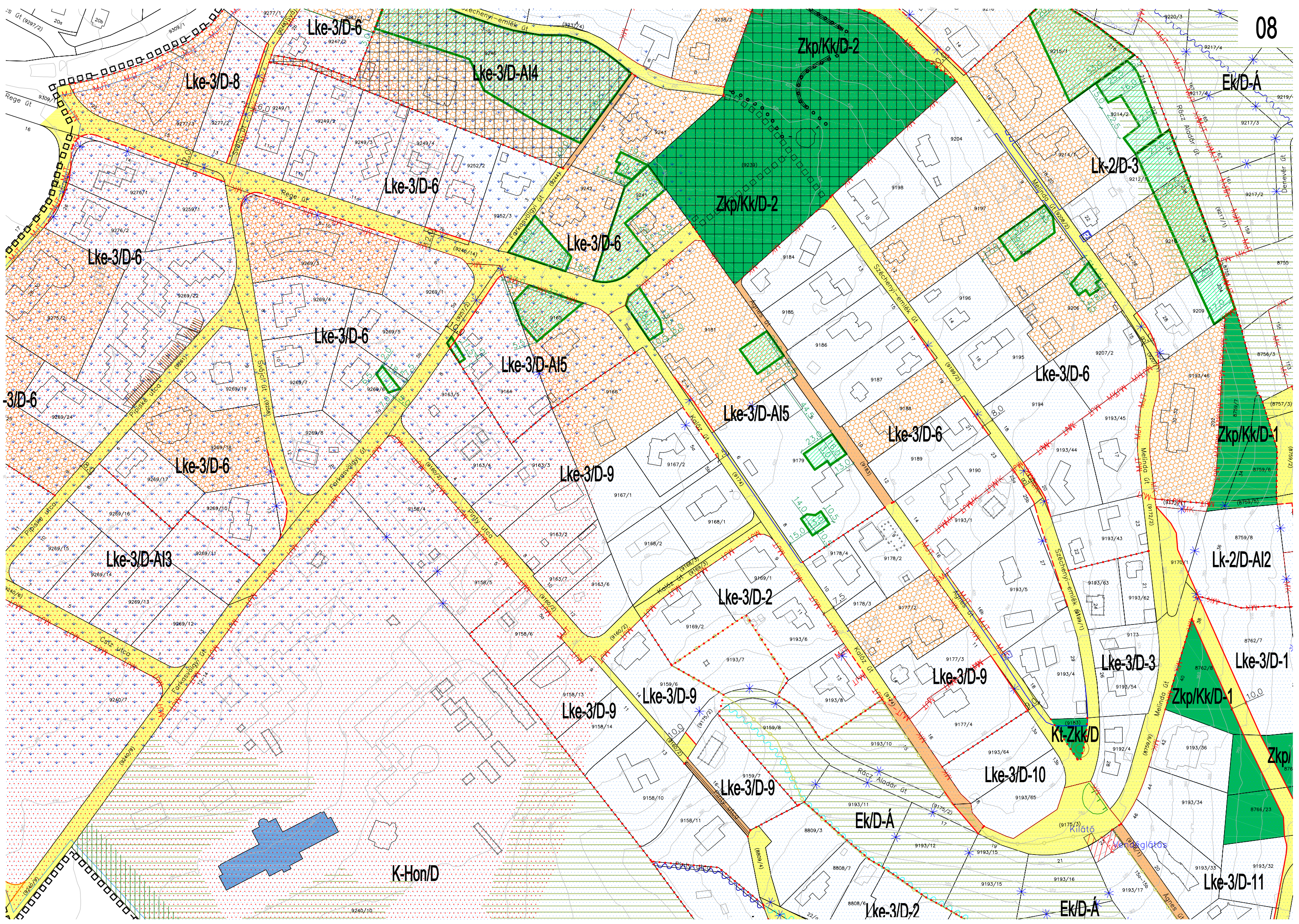
Thomán István utca

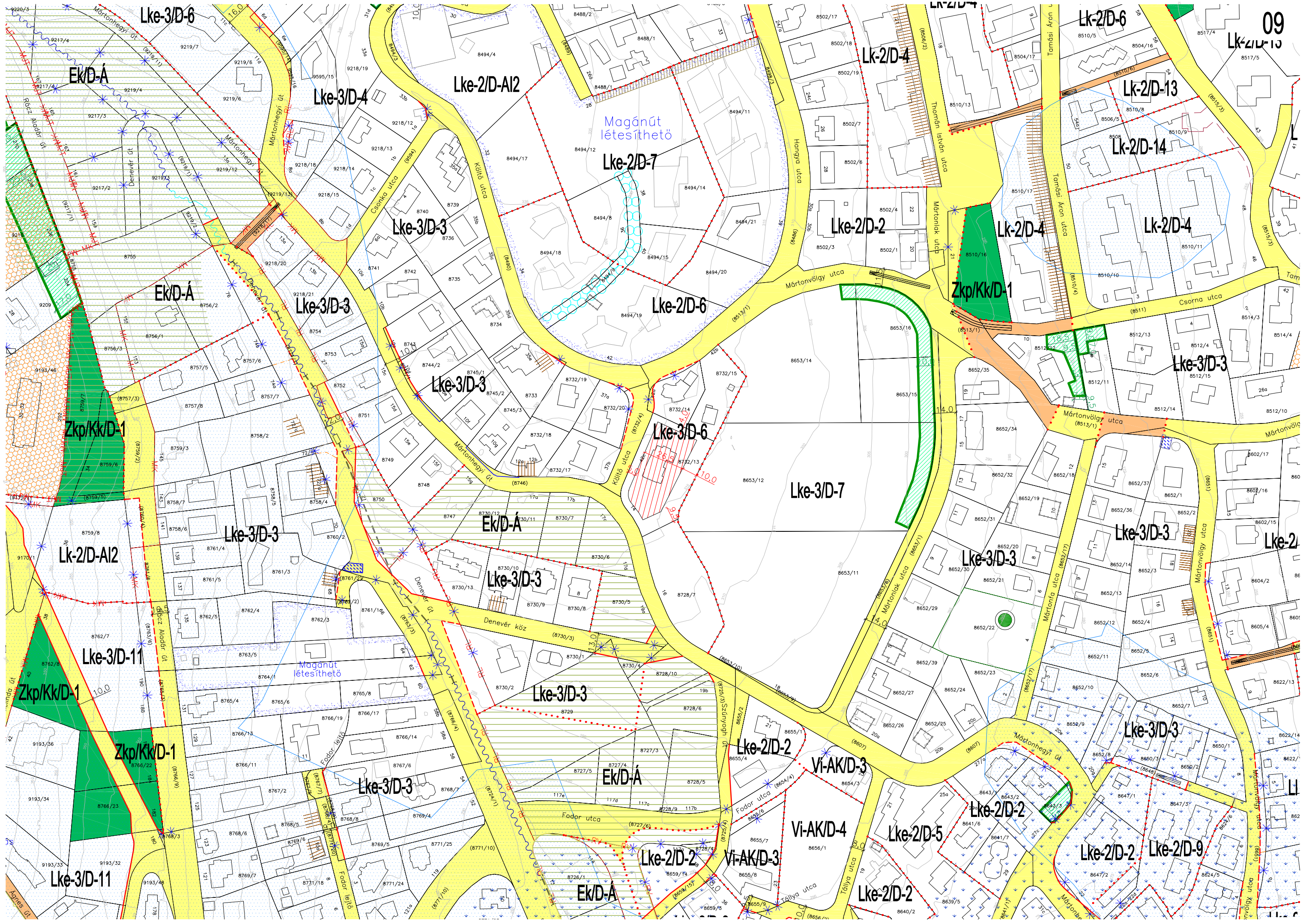
Tamási Áron utca











Lke-3/D-6

Lk-2/D-6

EK/D-A

Lke-3/D-4

Lke-2/D-AI2

Lk-2/D-4

Lk-2/D-13

Magánút létesíthető

Lke-2/D-7

Lk-2/D-14

Lke-3/D-3

Lke-2/D-2

Lk-2/D-4

Lk-2/D-4

EK/D-A

Lke-3/D-3

Lke-2/D-6

Zkp/Kk/D-1

Lke-3/D-3

Zkp/Kk/D-1

Lke-3/D-3

Lke-3/D-6

Lke-3/D-3

EK/D-A

Lke-3/D-7

Lke-3/D-3

Lke-2

Lk-2/D-AI2

Lke-3/D-3

Lke-3/D-3

Zkp/Kk/D-1

Lke-3/D-11

Magánút létesíthető

Lke-3/D-3

Lke-2/D-2

VI-AK/D-3

Lke-3/D-3

Zkp/Kk/D-1

Lke-3/D-3

EK/D-A

Lke-2/D-2

Lke-3/D-11

Lke-2/D-2

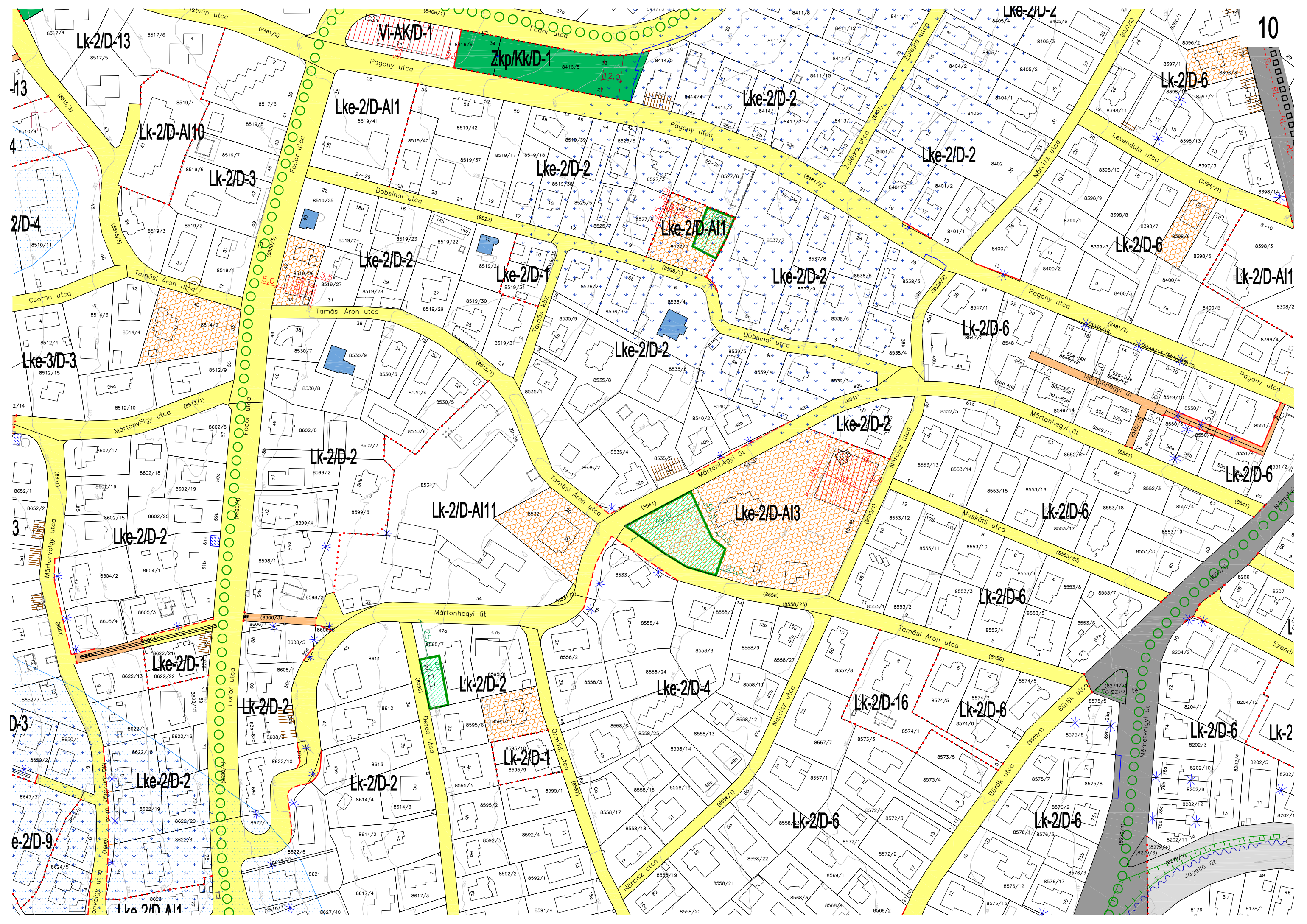
VI-AK/D-3

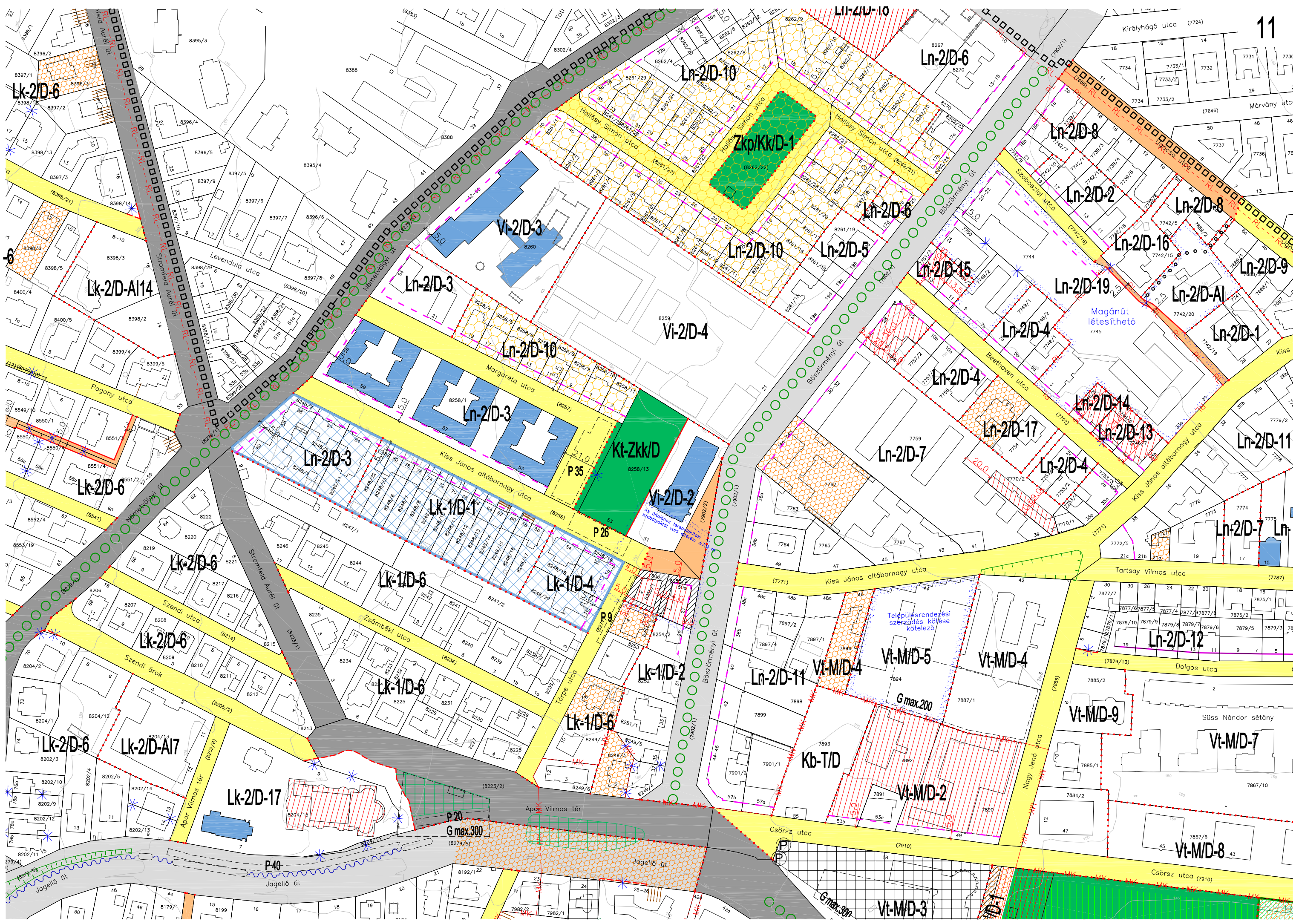
VI-AK/D-4

Lke-2/D-5

Lke-2/D-2

Lke-2/D-9





Lk-2/D-6

Ln-2/D-10

Ln-2/D-6

Ln-2/D-8

Ln-2/D-2

Ln-2/D-8

Ln-2/D-16

Ln-2/D-AI

Ln-2/D-9

Ln-2/D-19

Ln-2/D-1

Ln-2/D-3

Ln-2/D-10

VI-2/D-4

Ln-2/D-3

Kt-Zkk/D

VI-2/D-2

Ln-2/D-7

Ln-2/D-17

Ln-2/D-14

Ln-2/D-13

Ln-2/D-11

Ln-2/D-3

Lk-1/D-1

Lk-1/D-4

Ln-2/D-7

Lk-2/D-6

Lk-1/D-6

Lk-2/D-6

Lk-1/D-6

Lk-1/D-2

Ln-2/D-11

VI-M/D-4

VI-M/D-5

Vt-M/D-4

Ln-2/D-12

Vt-M/D-9

Lk-2/D-6

Lk-2/D-AI7

Lk-2/D-17

Lk-1/D-6

Kb-T/D

VI-M/D-2

Vt-M/D-7

Vt-M/D-8

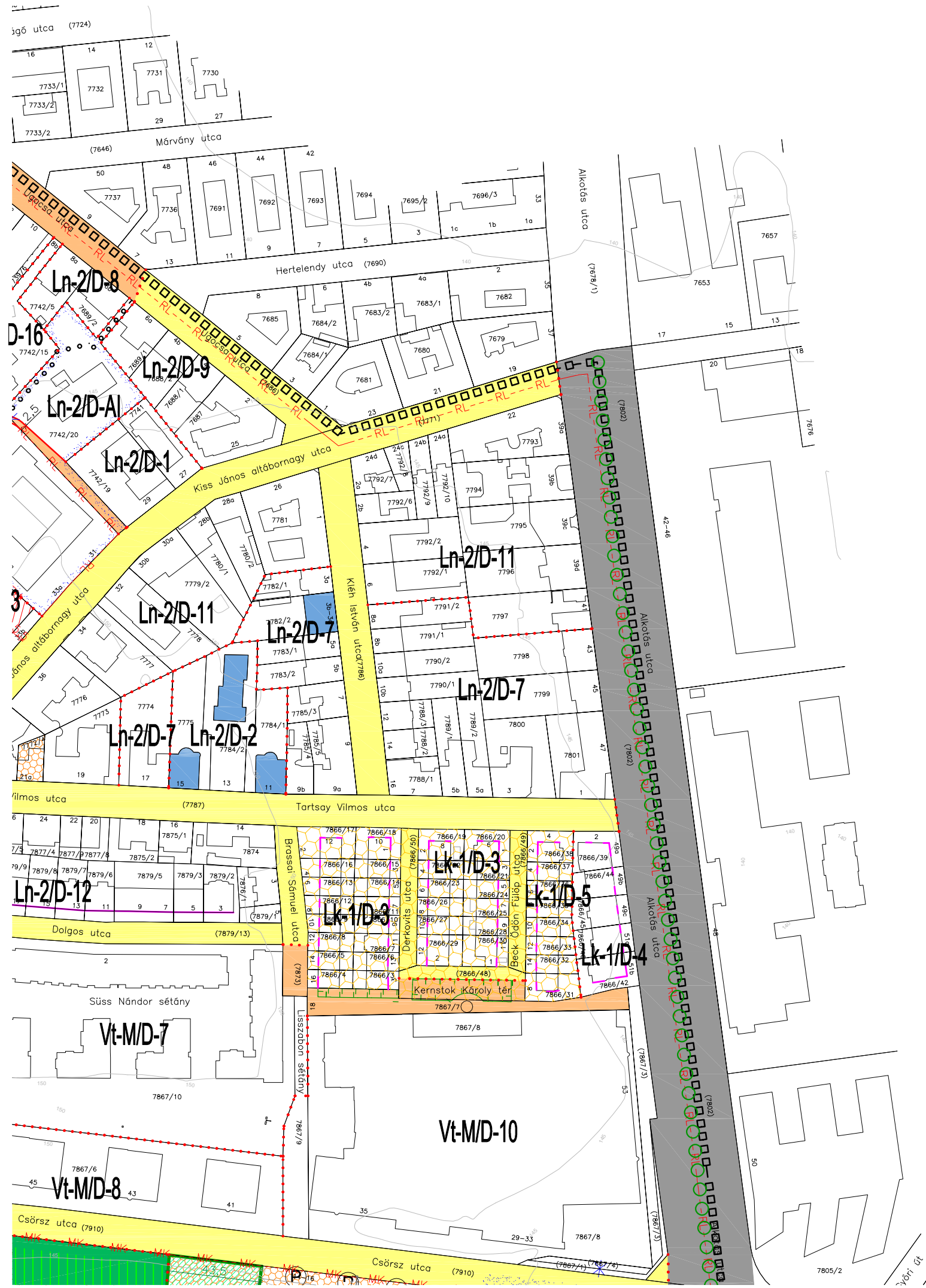
P 40

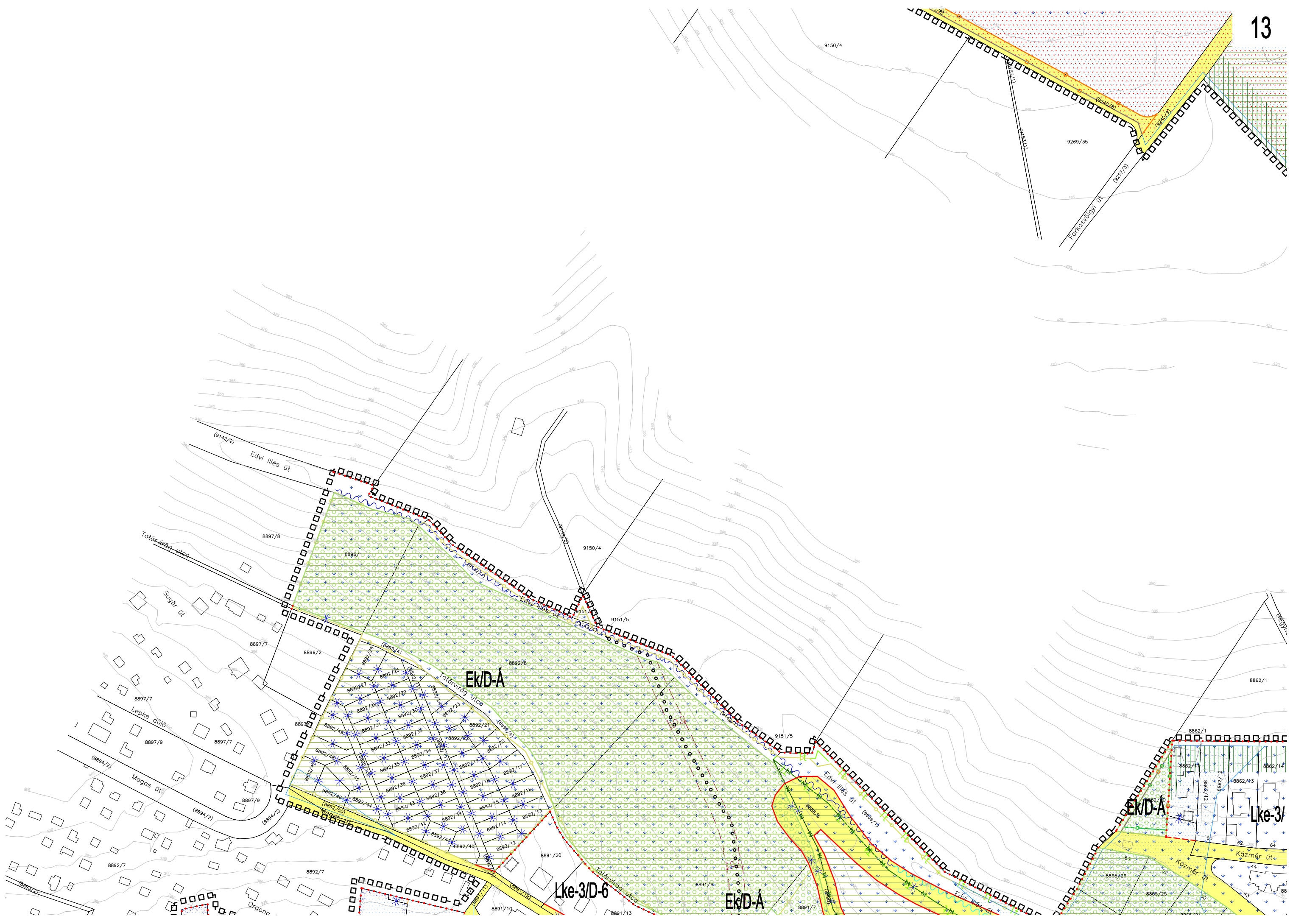
P 20

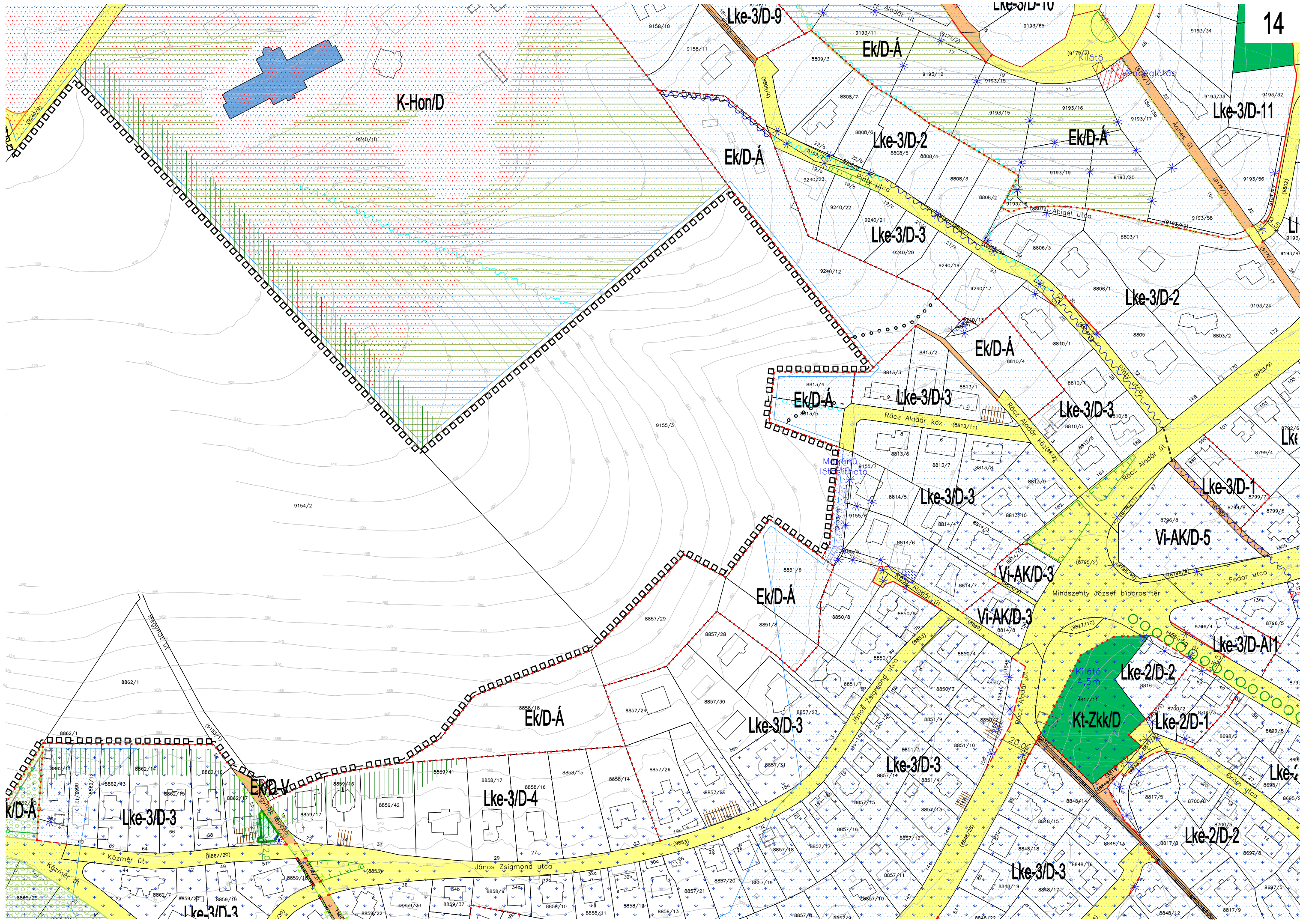
G max. 300

Vt-M/D-3









K-Hon/D

Ek/D-Á

Ek/D-Á

Lke-3/D-2

Lke-3/D-3

Lke-3/D-10

Ek/D-Á

Lke-3/D-11

Lke-3/D-2

Ek/D-Á

Lke-3/D-3

Lke-3/D-3

Lke-3/D-1

Vi-AK/D-5

Ek/D-Á

Lke-3/D-3

Vi-AK/D-3

Vi-AK/D-3

Lke-3/D-A11

Lke-2/D-2

Lke-2/D-1

Kt-Zkk/D

Ek/D-Á

Lke-3/D-3

Lke-3/D-3

Lke-3/D-3

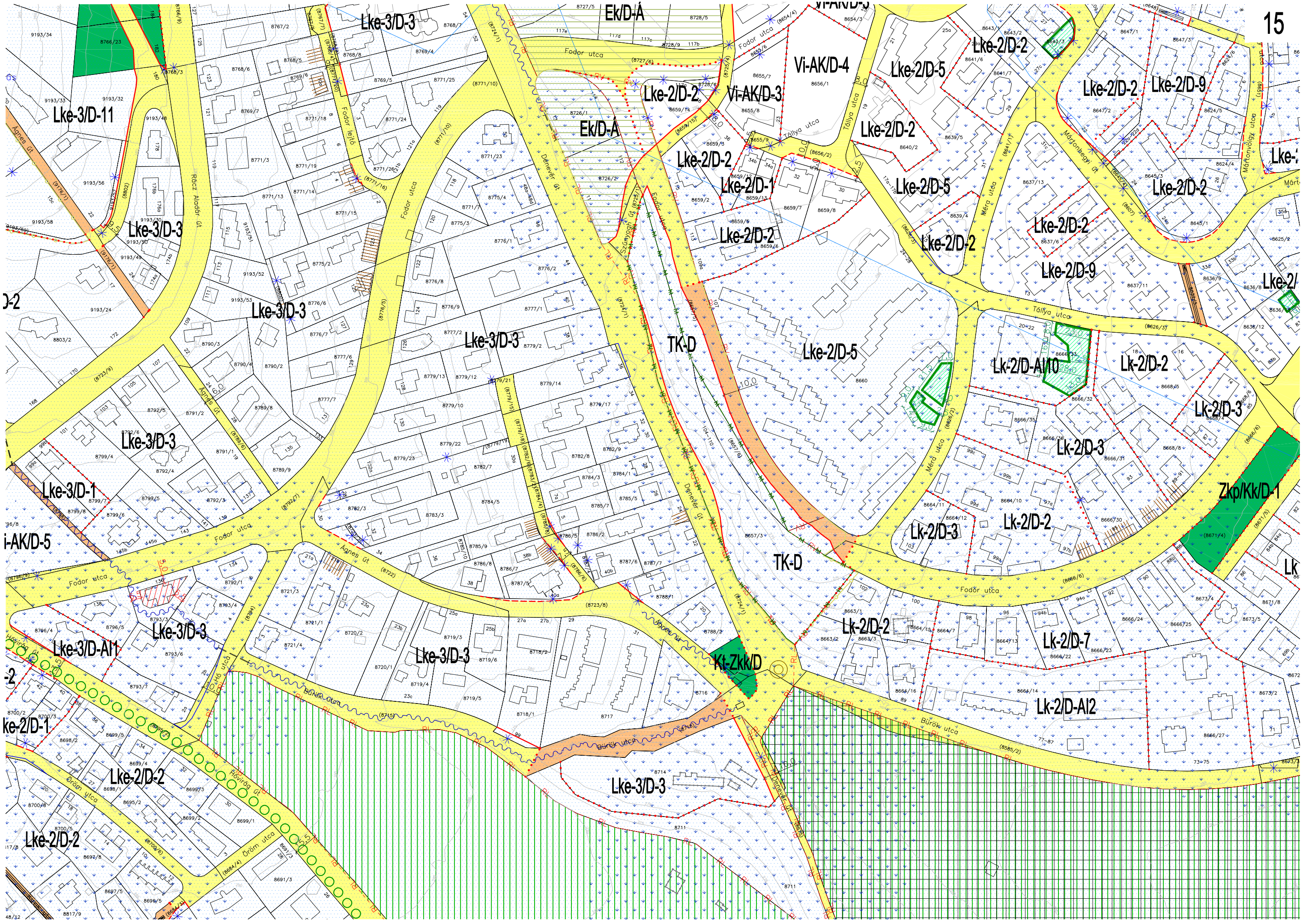
Lke-2/D-2

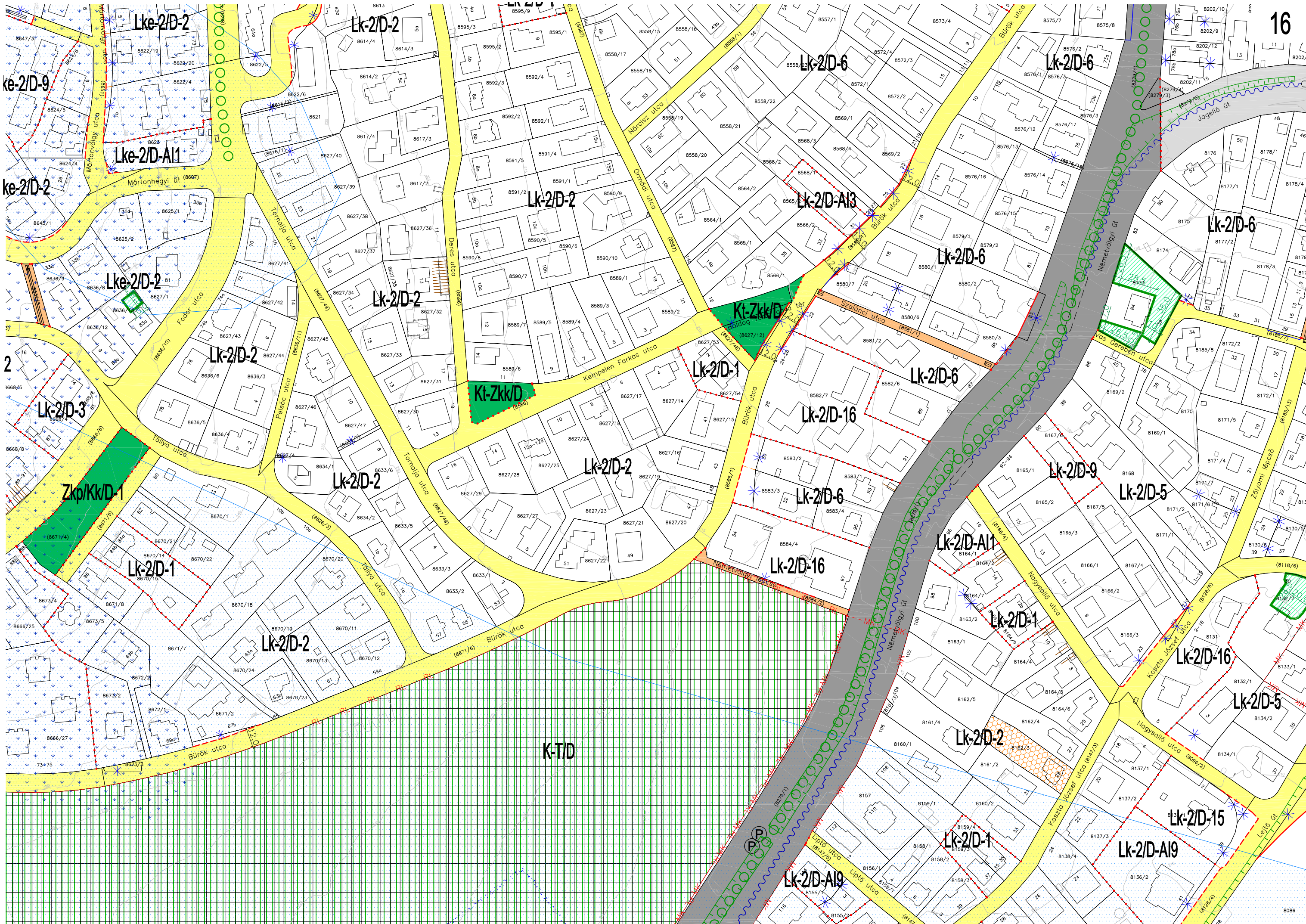
Lke-3/D-4

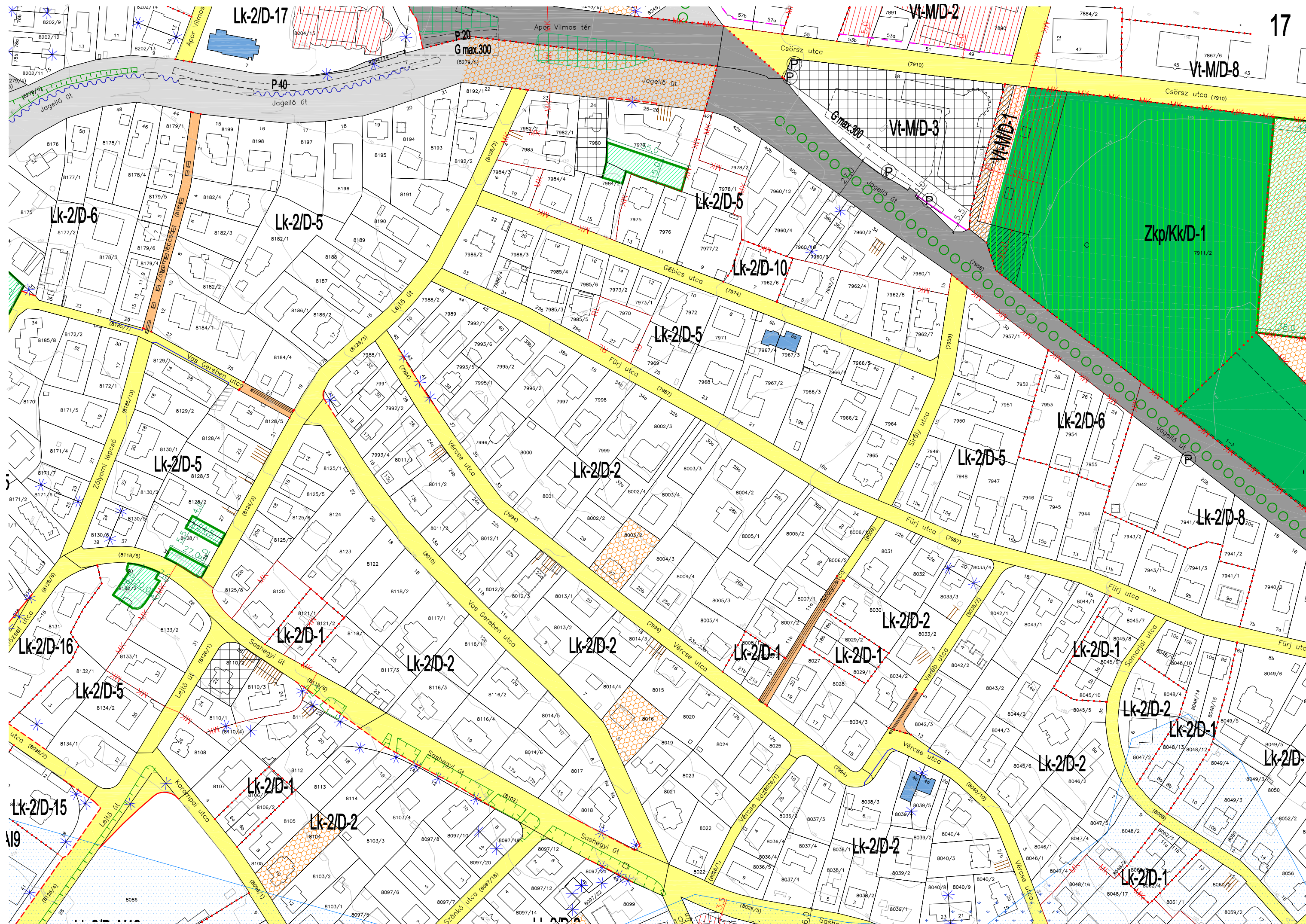
K/D-Á

Lke-3/D-3

Lke-3/D-3







Lk-2/D-17

Vt-M/D-2

Vt-M/D-8

Lk-2/D-6

Lk-2/D-5

Lk-2/D-5

Lk-2/D-10

Zkp/Kk/D-1

Lk-2/D-5

Lk-2/D-2

Lk-2/D-5

Lk-2/D-8

Lk-2/D-5

Lk-2/D-2

Lk-2/D-1

Lk-2/D-2

Lk-2/D-1

Lk-2/D-1

Lk-2/D-1

Lk-2/D-2

Lk-2/D-1

Lk-2/D-

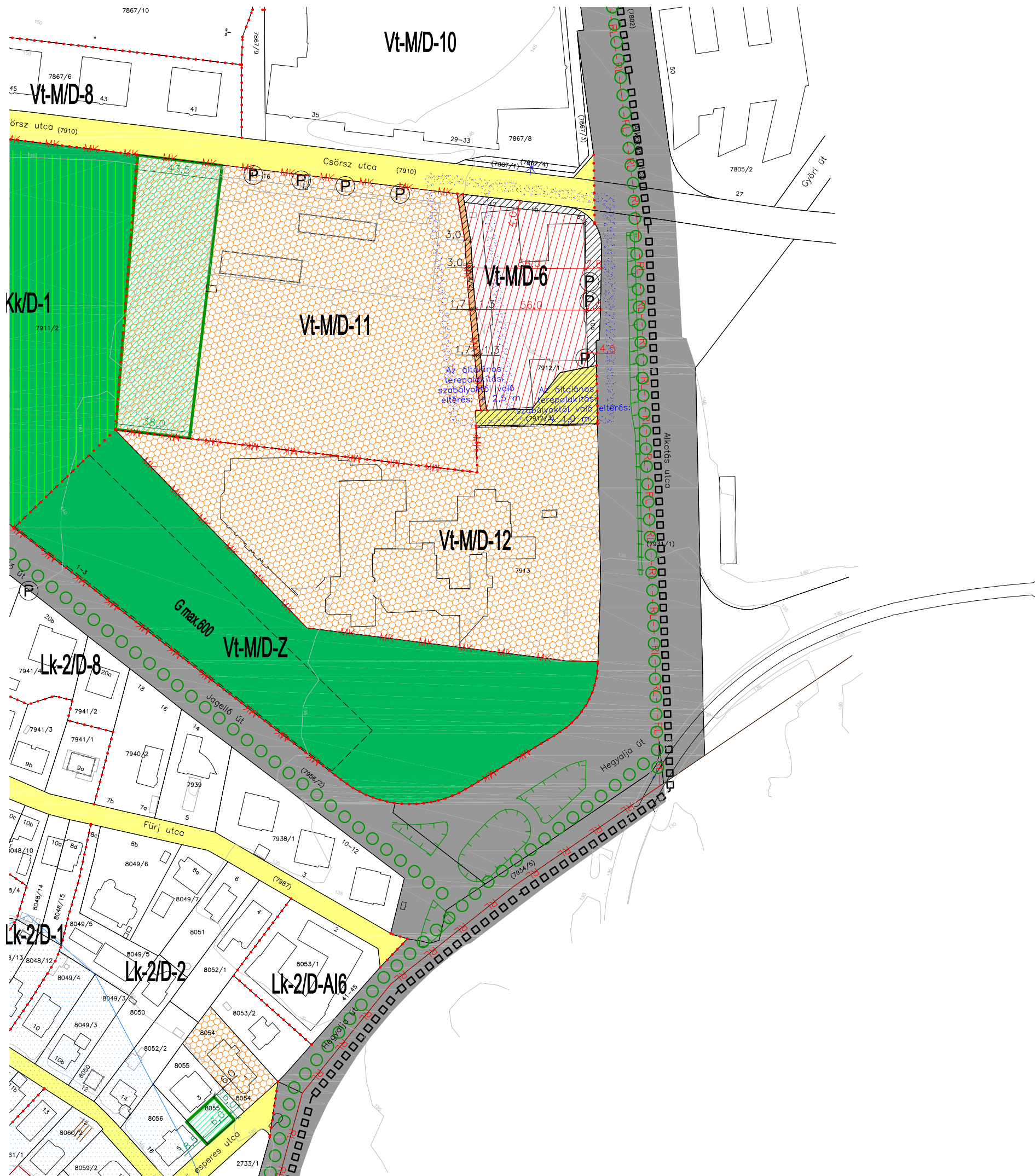
Lk-2/D-15

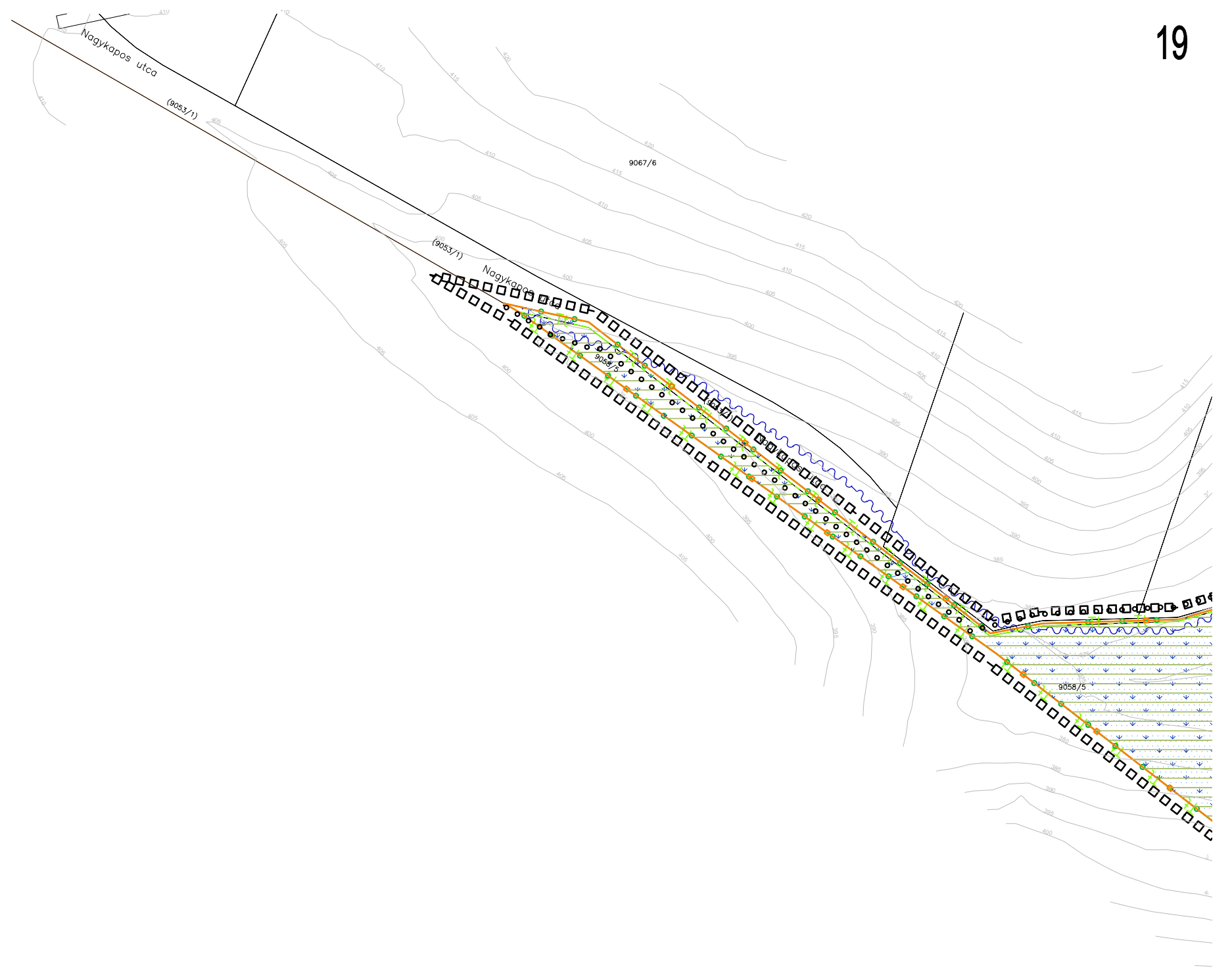
Lk-2/D-1

Lk-2/D-2

Lk-2/D-2

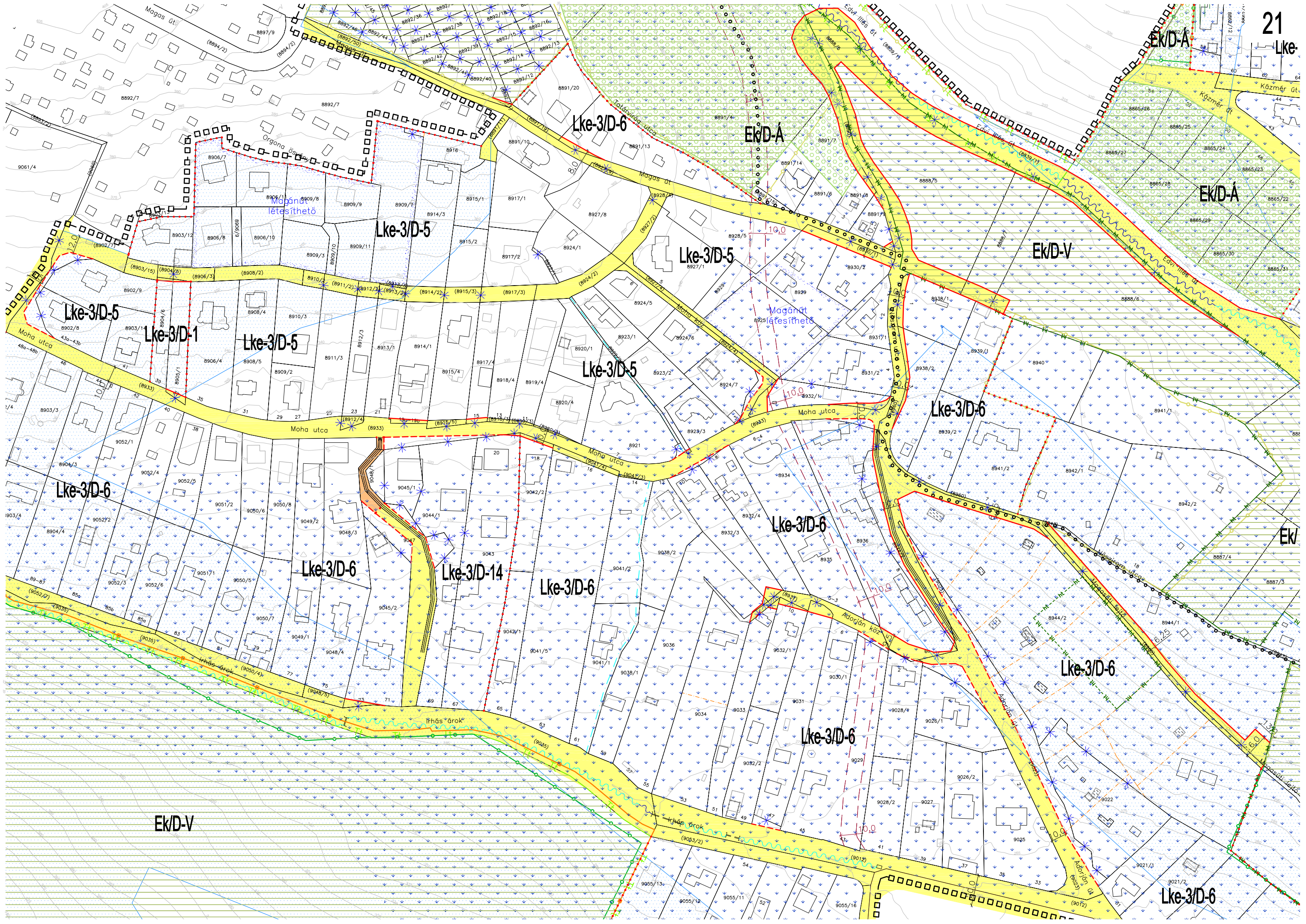
Lk-2/D-1

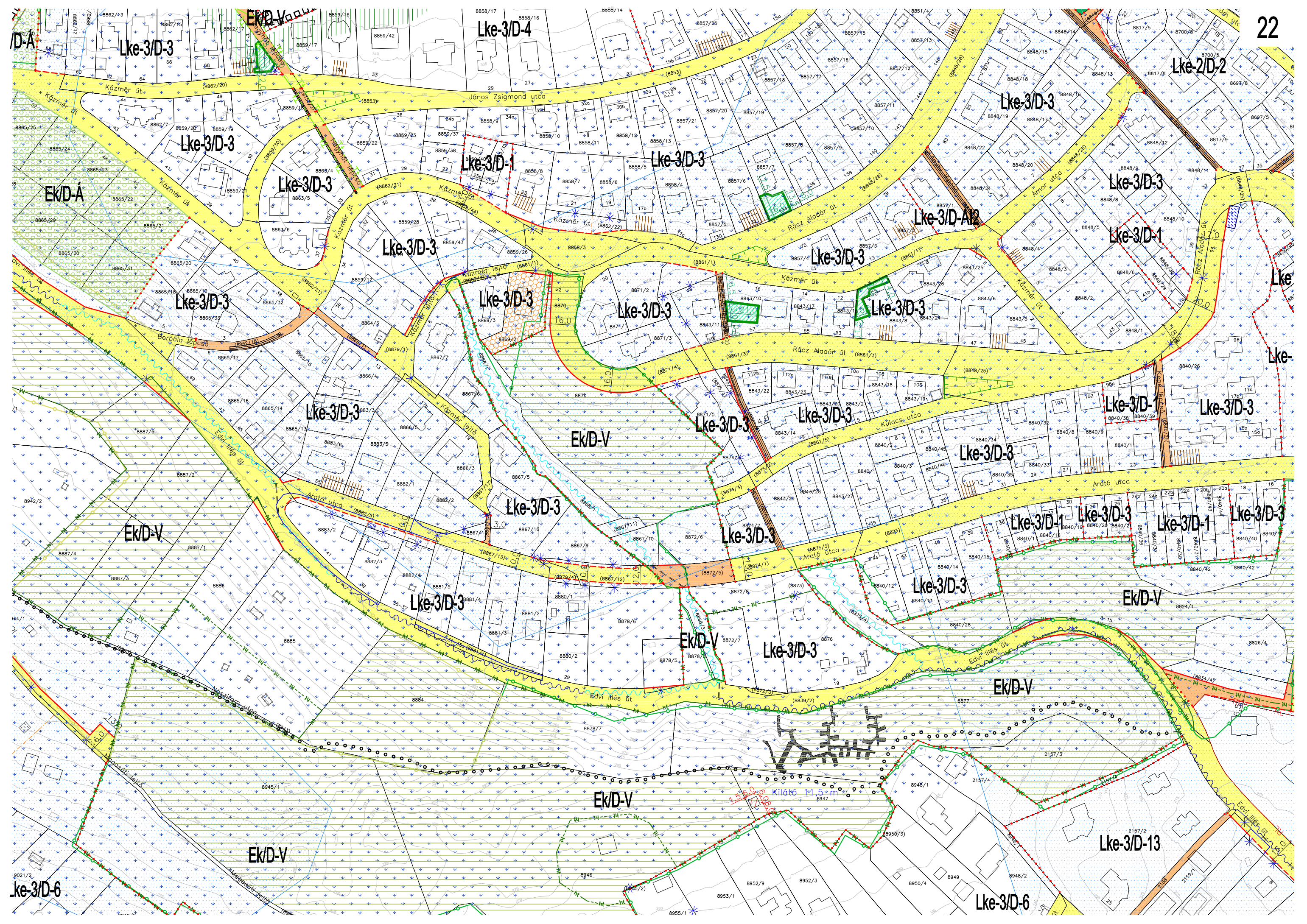












Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-13

Ek/D-V

Ek/D-V

Ek/D-V

Ek/D-V

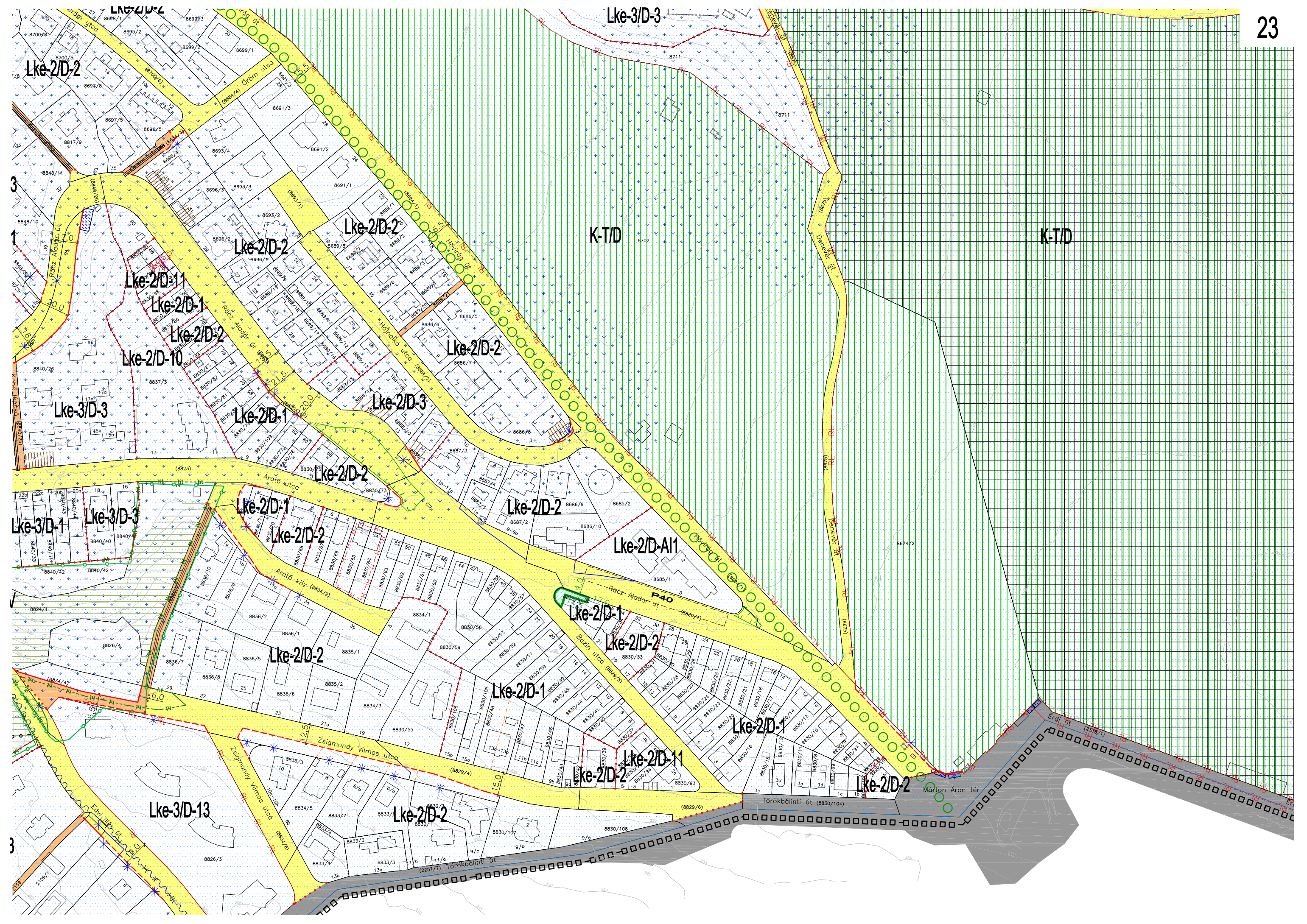
Ek/D-V

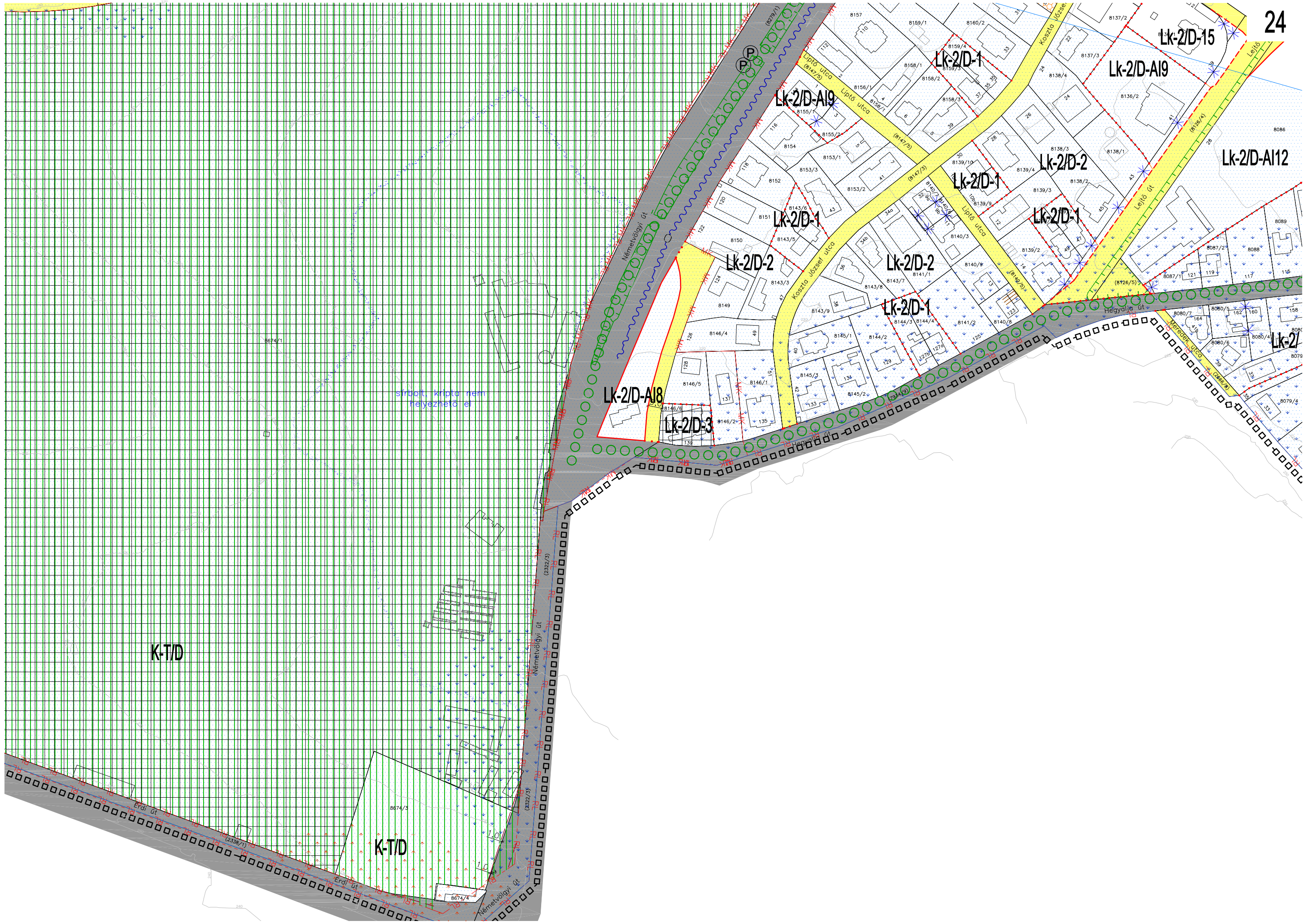
Ek/D-A

Lke-3/D-3

Lke-3/D-4

Lke-2/D-2





24

Lk-2/D-15

Lk-2/D-A19

Lk-2/D-A12

Lk-2/D-2

Lk-2/D-1

Lk-2/D-1

Lk-2/D-A19

Lk-2/D-1

Lk-2/D-2

Lk-2/D-2

Lk-2/D-1

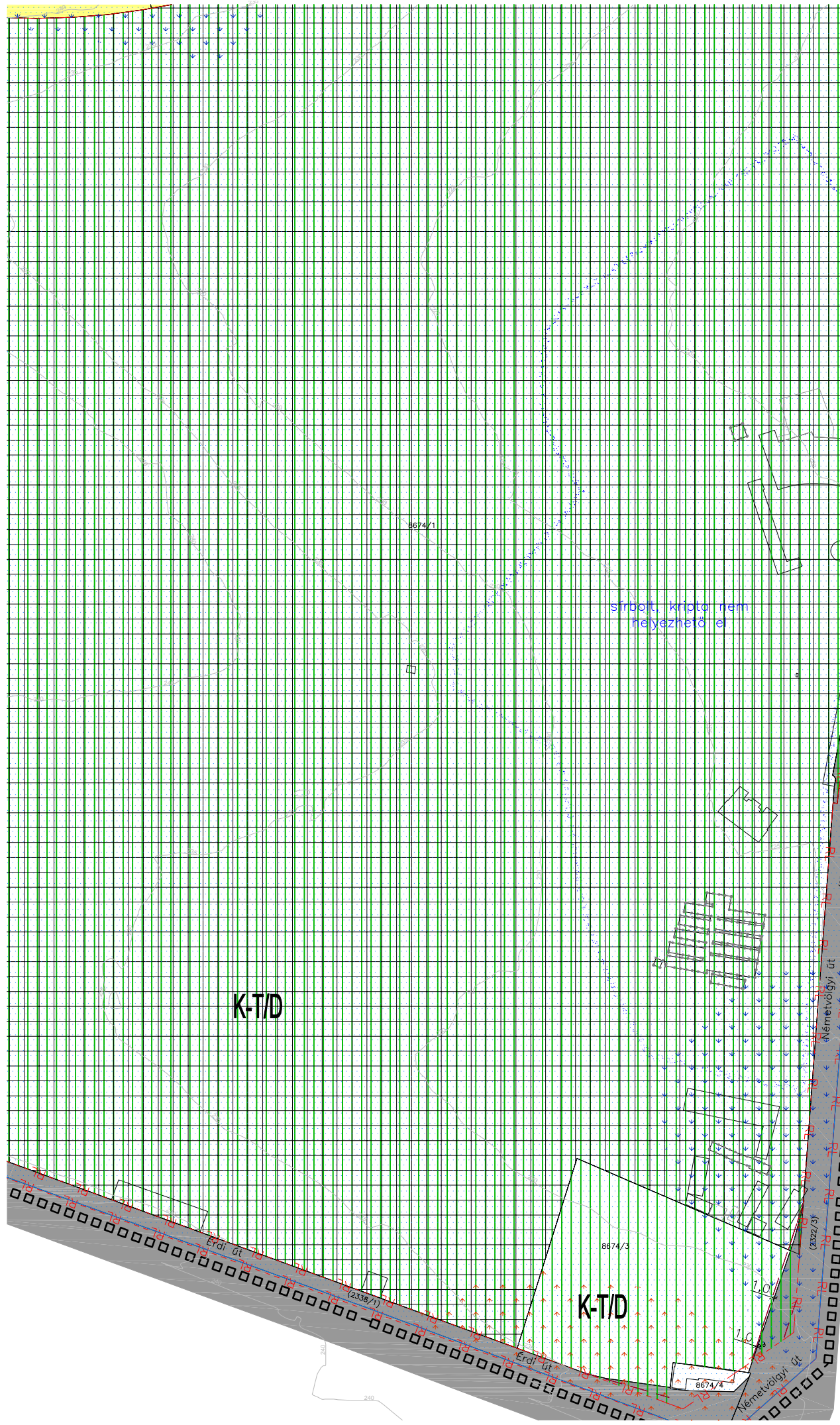
Lk-2/D-A18

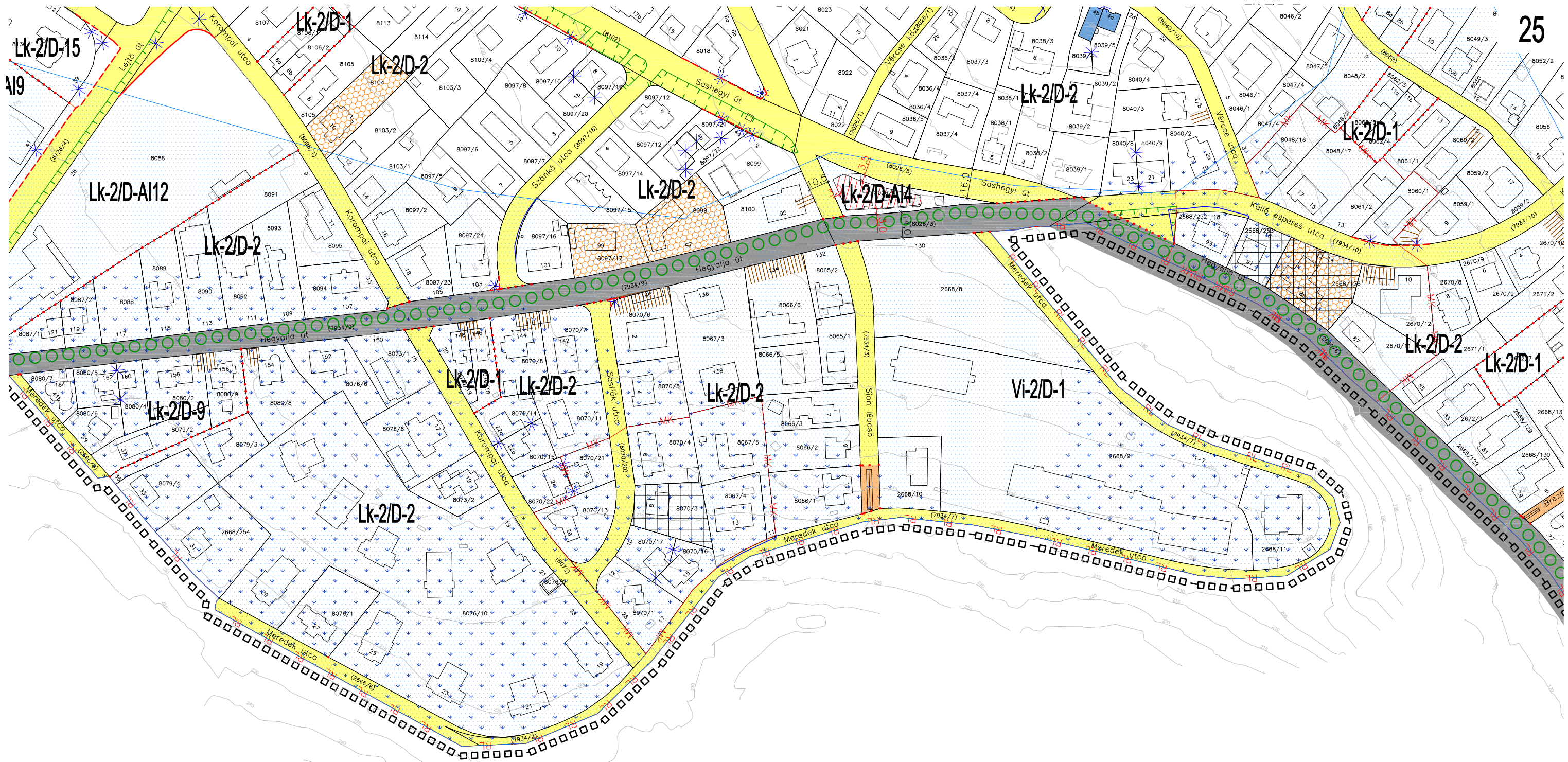
Lk-2/D-3

K-T/D

K-T/D

szőlők kriptá nem  
helyezhető el





A19

Lk-2/D-15

Lk-2/D-1

Lk-2/D-2

Lk-2/D-2

Lk-2/D-1

Lk-2/D-A12

Lk-2/D-2

Lk-2/D-A14

Lk-2/D-2

Lk-2/D-2

Lk-2/D-1

Lk-2/D-1

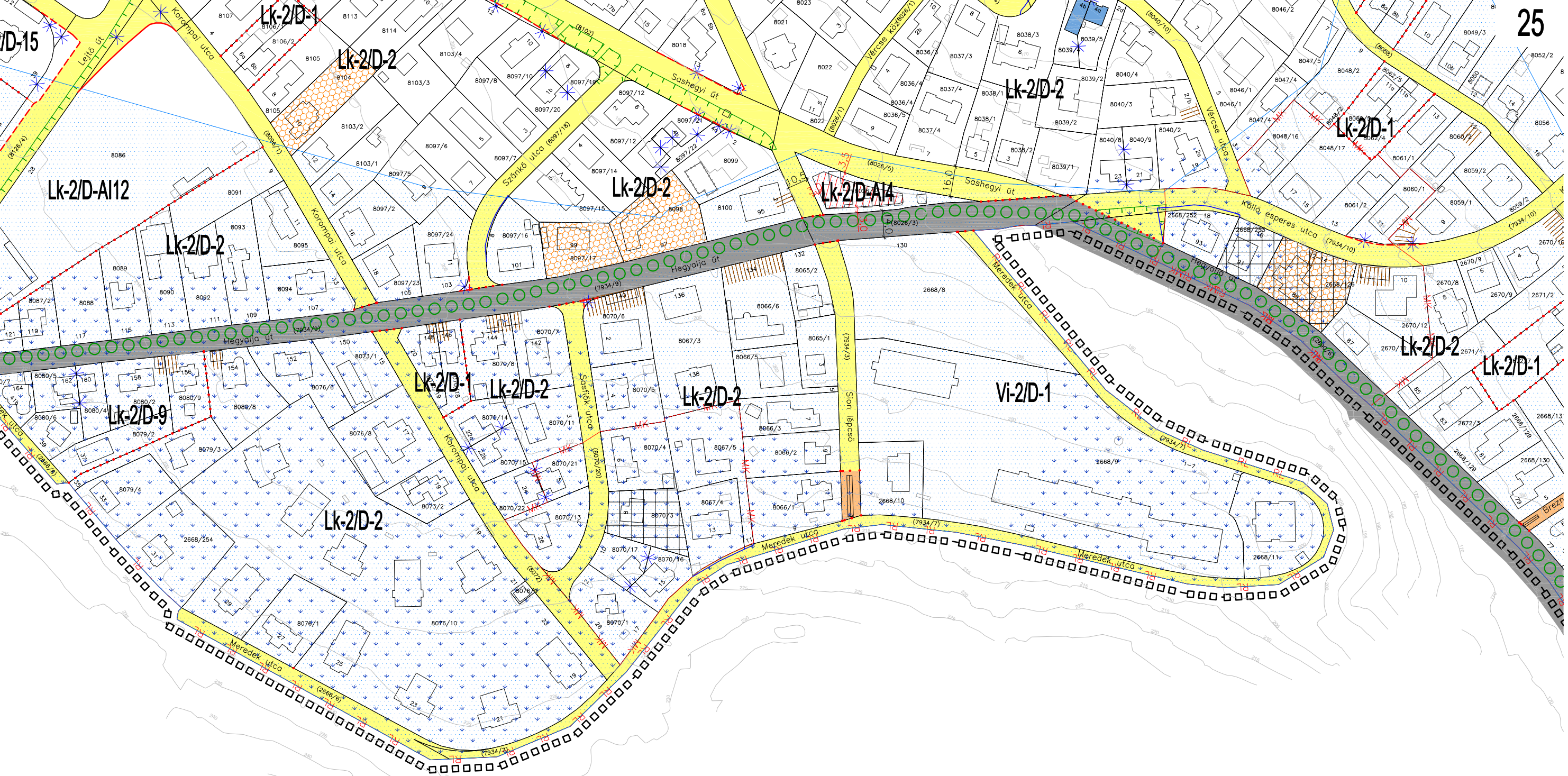
Lk-2/D-2

Lk-2/D-2

Vi-2/D-1

Lk-2/D-9

Lk-2/D-2



A19

Lk-2/D-15

Lk-2/D-1

Lk-2/D-2

Lk-2/D-2

Lk-2/D-1

Lk-2/D-A12

Lk-2/D-2

Lk-2/D-A14

Lk-2/D-2

Lk-2/D-2

Lk-2/D-1

Lk-2/D-1

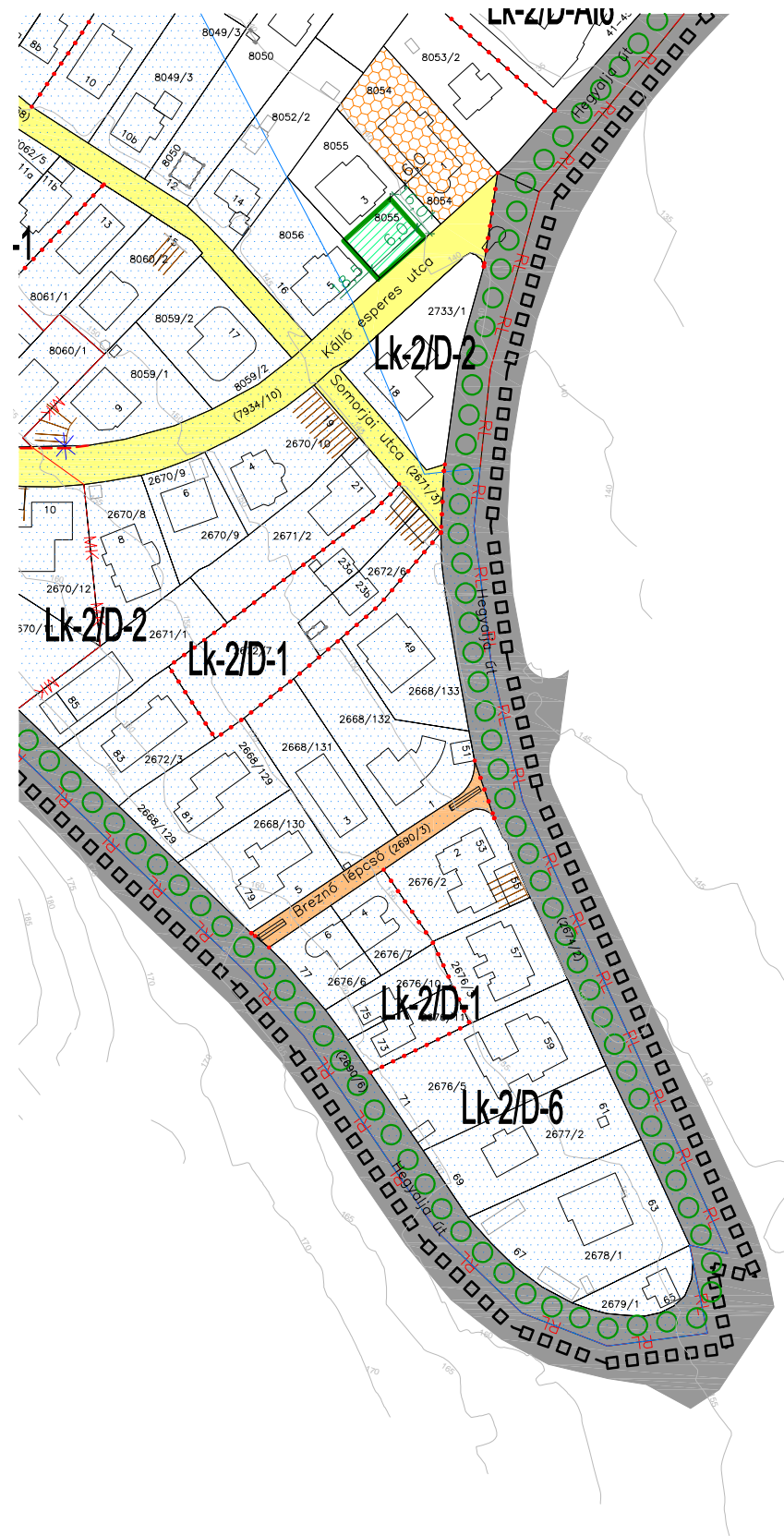
Lk-2/D-2

Lk-2/D-2

Vi-2/D-1

Lk-2/D-9

Lk-2/D-2







Ek/D-V

Ek/D-V

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Mögánút  
létesíthető





Lke-3/D-6

Ek/D-V

Ek/D-V

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-13

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

