



## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzatok módosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja három, jelenleg hatályos Kerületi Építési Szabályzat módosítása, illetve hibajavítása.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 2020-as évben megkezdte a kerület egészére vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát.

2020. december 1. napjától hatályos a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének új, az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete, amely hét korábban hatályos KÉSZ területét foglalja magába.

2022. január 13. napjától hatályos a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ), valamint a Kíssvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Kíssvábhegy KÉSZ), amelyek tizenegy korábban hatályos KÉSZ területét foglalják magukba.

Jelenleg az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítását és a Dél-Hegyvidék KÉSZ, valamint a Kíssvábhegy KÉSZ hibajavítását kívánjuk elvégezni az alábbiakban ismertetett változásokkal.

### Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítása

A rendelet elfogadása óta eltelt időben, a jogszabály gyakorlati alkalmazása során merültek fel elsősorban az előírások jobb értelmezhetőségét segítő pontosítások, valamint a hatályos KÉSZ-ekben meglévő előírások egységesítésének igénye. Ilyenek többek között a lakásszám csökkentésére, a terepalakítás módjára, az építési helytől való eltérésre, az útszabályozások végrehajtására, a megtartandó fás növényállományra, az egyes elhelyezhető rendeltetésekre és a rendeltetési egységek számára vonatkozó előírások.

Az elhelyezendő személygépjárművek számának megállapításának számítási módját jogharmonizáció keretében az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez (OTÉK) igazítjuk. Szintén az OTÉK teszi lehetővé, hogy a KÉSZ-ekben szabályozzuk a kerítések magasságát.

A tervezet tartalmazza továbbá az alábbi célokhoz kapcsolódó módosításokat:

- a Kútvölgyi Kórház és Rendelőintézet nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásának megvalósíthatósága,
- az Eötvös úti parkoló jogi helyzetének rendezése,
- egyes ingatlanok gépjárművel történő megközelíthetőségének biztosítása,
- a változtatási tilalommal érintett Városmajori park fejlesztésének az Önkormányzat céljaival összhangban történő biztosítása,
- Budakeszi úti ingatlanon meglévő üzemtervezett erdő védelme, és ezzel összefüggésben a szomszédos telken meglévő, évtizedek óta használaton kívüli városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságának biztosítása.



A módosító rendelet elfogadásával a változtatási tilalmak megszűnnek. A változtatási tilalommal érintett ingatlanok esetében a beépítési előírások szigorítását terveztük, melyet a Fővárosi Önkormányzat nem támogatott ezért ezt nem tartalmazza a tervezet.

Az előzőeken felül rajztechnikai hibák javítása történik meg a szabályozási terven.

### **Dél-Hegyvidék KÉSZ és Kissvábhegy KÉSZ hibajavítása**

A Dél-Hegyvidék KÉSZ és a Kissvábhegy KÉSZ összesen tizenegy kerületi építési szabályzat egységesítésével jött létre.

Az új terv elfogadása óta, a rendelet alkalmazása során kiderült, hogy a különböző alapú tervek összeszerkesztéséből eredő hibák javítása szükséges. A hibajavítás célja a korábbi rendeletekben biztosított építési lehetőségek visszaállítása, a jogfolytonosság biztosítása, valamint a kerületben hatályban lévő KÉSZ előírások egységesítése.

A hibajavítás során ezekben a KÉSZ-ekben is módosulnak a lakásszám csökkentésére, a terepalakítás módjára, az építési helytől való eltérésre, az útszabályozások végrehajtására, a megtartandó fás növényállományra, az egyes elhelyezhető rendeltetésekre és a rendeltetési egységek számára vonatkozó előírások és az elhelyezendő személygépjárművek számának megállapítási módját az OTÉK-hoz igazítjuk. Továbbá rajztechnikai hibák javítása történik meg a szabályozási terven.

Fenti két KÉSZ esetében jelen eljárásban kisebb hibák javítására, illetve jogszabályi harmonizációra van lehetőség. A tervezés során azonban felmerültek olyan kérdések, melyek egy további eljárásban, nagyobb mértékű módosítással tisztázhatóak csak. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021 Korm. r.) 78. § (1) bekezdés a) pontja szerint amennyiben a módosítás 2022. június 30-ig megkezdődik, úgy az egyeztetési eljárást a jelen eljárásban is alkalmazott, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012 Korm. r.) szerint lehet lefolytatni, ami nagyban megkönnyíti a munkát. Az előterjesztés a határozati javaslatban javaslatot tesz arra, hogy a Képviselő-testület döntősen a módosítás megkezdéséről, mellyel lehetőség nyílik a korábbi szabályok szerinti eljárás lefolytatására.

### **Egyeztetési eljárás**

Az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosításának egyeztetése a 419/2021 Korm. r. átmeneti rendelkezései alapján a 314/2012 Korm. r. 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárásban, míg a Dél-Hegyvidék KÉSZ és a Kissvábhegy KÉSZ hibajavításának egyeztetése a 314/2012 Korm. r. 42/A. §-a szerinti állami főépítési eljárásban került megindításra.

A partnerségi egyeztetések a 314/2012 Korm. r.-ben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017. (II. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) meghatározott előírások szerint megtörténtek. A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készületségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. § (2) bekezdés értelmében a véleményezési eljárást elektronikus úton folytattuk le.

A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2022. április 29-én az Önkormányzat honlapján ismertettük az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosításának tervezetét, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2022. május 14-ig Önkormányzatunknak.

A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2022. május 5-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a Dél-Hegyvidék KÉSZ és a Kissvábhegy KÉSZ hibajavításának tervezetét, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2022. május 20-ig Önkormányzatunknak.



A környezeti vizsgálat szükségessége az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a terv várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el. Ennek megfelelően és a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§-ában foglaltak alapján az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat elkészítését.

A véleményt adó államigazgatási szervek közül a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész; Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerláncbiztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Nemzeti Egészségügyi Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Osztály; Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály nyilatkozatai alapján fenti KÉSZ-ek módosításához környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály nem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat kidolgozását azzal a megjegyzéssel, hogy az alátámasztó javaslatot kiegészíteni szükséges azzal, hogy fel kell hívni a figyelmet a KÉSZ-ek területén található védett területekre. A kiegészítéseket megtettük.

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály a várható környezeti hatás jelentőségére hivatkozva szükségesnek tartotta a környezeti vizsgálat elkészítését. A környezeti vizsgálatot elkészítettük, azt az előterjesztés 1c. melléklete tartalmazza.

A 314/2012 Korm. r. 39. § (2) bekezdésében és 42. § (1) bekezdésében, valamint az Ör. 5. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – a szakmai indoklás figyelembevételével – az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága a 101/2022. (V.25.), 102/2022. (V.25.), 103/2022. (V.25.), 104/2022. (V.25.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozataival döntött. A tervek a bizottsági döntésnek megfelelően véglegesítésre kerültek.

Az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítására vonatkozóan a 314/2012 Korm. r. 42. § (3) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás június 10-én zajlott le, a Dél-Hegyvidék KÉSZ és a Kíssvábhegy KÉSZ módosításának tervezetét pedig az Állami Főépítész részére szakmai véleményezésre megküldtük.

A KÉSZ-ek alapvető szempontjainak összeállítása során figyelembe vettük a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelete 24. § (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezetek a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthetők a Képviselő-testület elé.

A hatásvizsgálatot az előterjesztés 5. melléklete tartalmazza.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, a Tulajdonosi és Városfejlesztési, valamint a Zöld Bizottságnak. A bizottságok véleményéről, valamint az Állami Főépítész záró szakmai véleményeiről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztéshez 1 – 3 mellékletekként csatolt rendeletek megalkotására. Az előterjesztéshez csatolom a rendelet-tervezetek rövid indokolását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot és a rendeletalkotási javaslatokat fogadja el.



### Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy 2022. június 30-ig megkezdí a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet és a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosítására irányuló eljárást.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)

### Rendeletalkotási javaslatok:

1. A Képviselő-testület az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

2. 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.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

3. A Képviselő-testület a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2022. június „16”

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

### Mellékletek:

- 1a. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás
- 1b. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás indokolás
- 1c. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ környezeti vizsgálat
- 2a. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ módosítás
- 2b. melléklet: Kissvábhegy KÉSZ módosítás indokolás
- 3a. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítás
- 3b. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítás indokolás
4. melléklet: Állami főépítész záró szakmai véleményei
5. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2022. (.....) önkormányzati rendelete  
az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek  
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati  
rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) 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. §**

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.)

**2.§-a következő ponttal egészül ki:**

„21. *Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület:* Az 1. mellékleten jelölt, olyan külön jogszabályban nem védett terület, mely jellemzően országos, védett természeti terület határától mért, legfeljebb 20,0 m-es sáv.”

**2.§**

**Az Ör. 8. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„8.§ Amennyiben az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetekben, ha a telken kialakuló lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 200 m<sup>2</sup>-t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége 5%-kal\*, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.”

\* fővárosi jelentőségű védett természeti terület területén nem vehető igénybe.

**3. §**

**(1) Az Ör. 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)–(4) bekezdések figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg:

- a) a telek oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén – terepalakítás nem lehetséges,
- b) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.”

**(2) Az Ör. 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók

- a) az igazolt természetes terepviszonyok, vagy
- b) az eredeti terepviszonyok, vagy
- c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén.”

#### 4.§

##### **Az Ör. 13. § (1) d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

„d) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett, kivéve nyomvonal jellegű építmény megvalósítása esetén, a fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével.”

#### 5.§

##### **Az Ör. 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

"(2) A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni abban az esetben, ha

- a) az ingatlan területére külön kerületi rendelet megtartandó fasor, fa jelölést tartalmaz, vagy
- b) az ingatlan területére kertészeti szakvélemény/dendrológia dokumentáció készül és az eltérés lehetséges tervtanácsai vélemény, vagy főépítési szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül.”

#### 6.§

##### **Az Ör. 14. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

"14. § Az 1. mellékleten jelölt Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület nem lehet az építési hely része. Kivételt képez

- a) az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetlenné válna, vagy
- b) ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, vagy
- c) ahol jelen rendelet hatálybalépése időpontjában a védett sávon belül épület áll, vagy
- d) ahol a védett természeti terület természetvédelmi kezelőjének nyilatkozata alapján az eltérés lehetséges főépítési szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül."

#### 7.§

##### **Az Ör. 15. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:**

"(6) A katasztrófavédelmi előírásoknak való megfelelés érdekében az építési övezetek által meghatározott zöldfelületi minimumok csökkenthetőek maximum 10%-kal, de legfeljebb az OTÉK előírások határáig."

#### 8.§

##### **Az Ör. 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

"(1) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a tervezett szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti településrendezési szerződés alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával csökken."

#### 9.§

##### **Az Ör. 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.”

#### 10.§

##### **Az Ör. 26.§ a következő (4) bekezdéssel egészül ki:**

„(4) Amennyiben a telekalakításra a tervezett szabályozási vonal végrehajtása céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak területe, beépítési paraméterei az építési övezet, övezet előírásainak nem felelnek meg."

## 11.§

### **Az Ör. 30. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) Lke-3 jelű építési övezetekben, amennyiben az ingatlan kizárólag Kt-Kk jelű közútról közelíthető meg, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetések elhelyezése csak az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján lehetséges, kivéve önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok esetében.

(2) Ahol az 1. melléklet Közpark (Zkp) övezetben Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, ott az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés megkötése nélkül csak jókarbantartó tevékenység végezhető.”

## 12.§

### **Az Ör. 41. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) Meglévő beépítés bővítése esetén építmény utólagos akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.”

## 13.§

### **Az Ör. 45. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„45. § (1) A rendeltetési egység elválaszthatatlan részét képezi a hozzá tartozó személygépjármű férőhely, mely nem számít bele a lakás célú rendeltetési egység átlagos bruttó területébe.”

## 14.§

### **Az Ör. a következő 45/B. §-szal egészül ki:**

„45/B. § (1) Amennyiben az ingatlanon a meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja az építési övezet szerint kialakítható rendeltetési egységek maximális számát, a rendeltetési egységek számának módosítása abban az esetben megengedhető, ha a módosítást követően a rendeltetési egységek száma csökken.

(2) Amennyiben az ingatlanon a meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja az építési övezet szerint kialakítható rendeltetési egységek maximális számát, a meglévő rendeltetés módosítható, ha a tervezett rendeltetés az építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel és amennyiben a környezeti terhelés csökken, a szükséges parkolószám csökken.”

## 15.§

### **Az Ör. 50. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„50. § (1) A lakóterületeken az építési hely – a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége – a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével – az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsai vélemény, vagy főépítész konzultáció alapján lehet eltérni

a) az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében,

b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,

c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,

d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,

e) több épület elhelyezése esetén,

f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,

g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,

h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,

i) meglévő épület bővítése esetén,

j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő,

k) védett épület esetén,

l) fővárosi jelentőségű védett természeti terület esetén.

(4) A K-Rek/ÉK-3, K-Rek/ÉK-4, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-24 jelű építési övezetek területén az építési hely a telek egésze, figyelemmel a 13.§ előírásaira.

(5) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a.”

## 16.§

**Az Ör. a következő 31/B. alcímmel és 55/B. §-szal egészül ki:**

"31/B. Kerítés létesítése

55/B. § A telek határvonalain kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető, kivéve a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet 3. mellékletében Tömör kerítés jelkulccsal lehatárolt ingatlanokat."

## 17.§

**Az Ör. 75. §-a a következő (2b) bekezdéssel egészül ki:**

„(2b) A Vi-2/ÉK-18 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 110 m<sup>2</sup>-e után.”

## 18.§

**Az Ör. a következő 77/B. §-szal egészül ki:**

"77/B. § (2) A Vi-2 jelű építési övezetekben a terepszint alatti mélygarázs létesíthető az építési telkek alatt átnyúlóan is."

## 19.§

**Az Ör. 79. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(4) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti,
  - c) nevelési, oktatási,
  - d) egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - f) szállás jellegű,
  - g) igazgatási,
  - h) irodai,
  - i) sport
- rendeltetés helyezhető el.”

## 20.§

**Az Ör. 79. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(7) A Vi-2/ÉK-5 és Vi-2/ÉK-21 jelű építési övezetek területén

- a) hitéleti,
  - b) rekreációs,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató,
  - d) egészségügyi, szociális,
  - e) szállás jellegű,
  - f) sport
- rendeltetés helyezhető el.”



## 21.§

**Az Ör. a következő 83/B. §-szal egészül ki:**

„83/B. § (1) A Vi-2/ÉK-18 jelű építési övezetekben a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatók értéke legfeljebb 0,15-tel, valamint a beépítettség legnagyobb mértéke 3%-kal növelhető.”

## 22.§

**Az Ör. 89. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:**

„89.§ Az Ln-2 jelű építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein az érintett közterület felől megközelíthető rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.”

## 23.§

**Az Ör. 111. §-a a következő (1b) bekezdéssel egészül ki:**

„(1b) A KÖk/ÉK-P jelű övezetek a parkoló, Fogaskerekű vasút és gyermekvasút, valamint a kapcsolódó és keresztező közlekedési létesítmények, továbbá köztárgyak, közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.”

## 24.§

**(1) Az Ör. 111. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) A KÖk/ÉK és KÖk/P jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 106. § figyelembevételével.”

**(1) Az Ör. 111. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(3) A KÖk/ÉK és KÖk/P jelű övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 13. pontja tartalmazza.”

## 25.§

**Az Ör. 75. § (2), 79. § (6), 79. § (12) és 79. § (14) bekezdéseiből a „Vi-2/ÉK-18” szöveg törlésre kerül.**

## 26.§

Az Ör. 1. melléklete a rendelet 1. melléklete szerint módosul.

## 27.§

Az Ör. 2. melléklete a rendelet 2. melléklete szerint módosul.

## 28.§

Az Ör. 4. melléklete a rendelet 3. melléklete szerint módosul.

## 29. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti....

**Budapest, 2022. ....**

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**

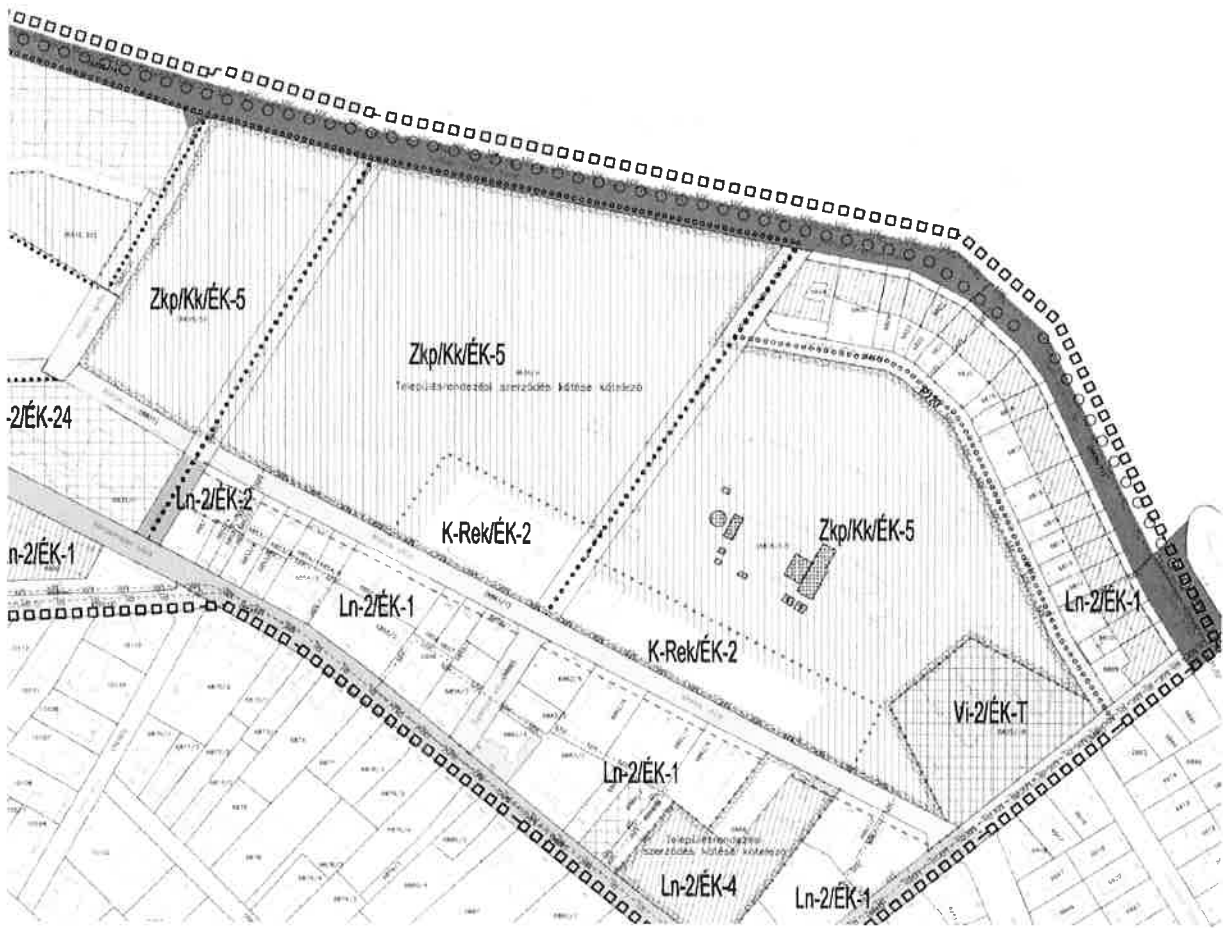
**jegyző**

**Pokorni Zoltán**

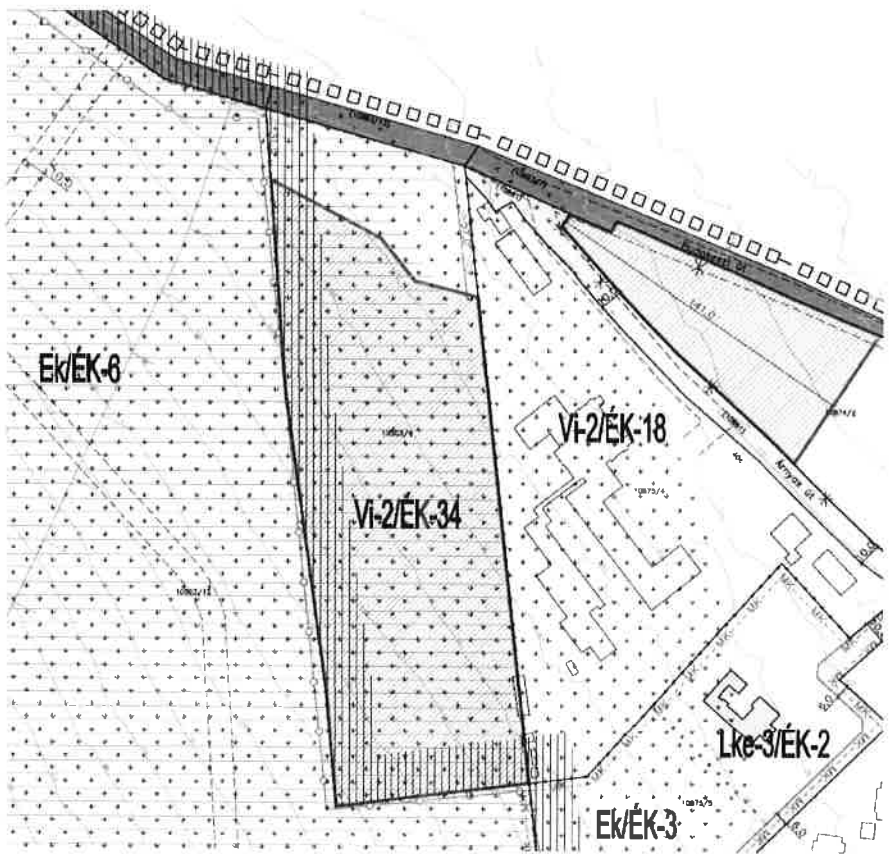
**polgármester**



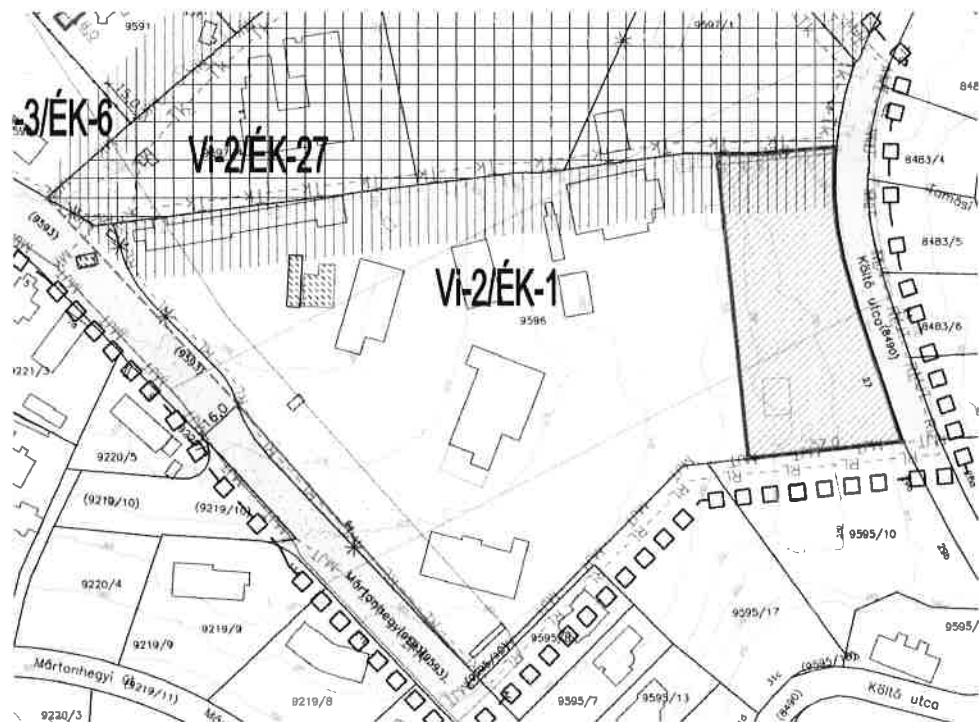
3.



4.

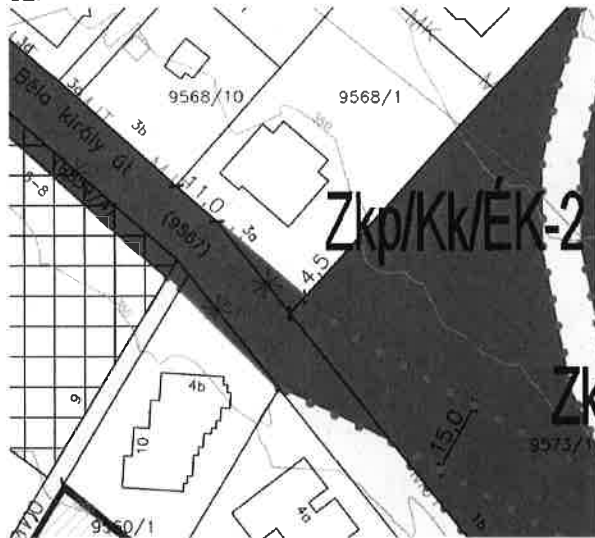


5.

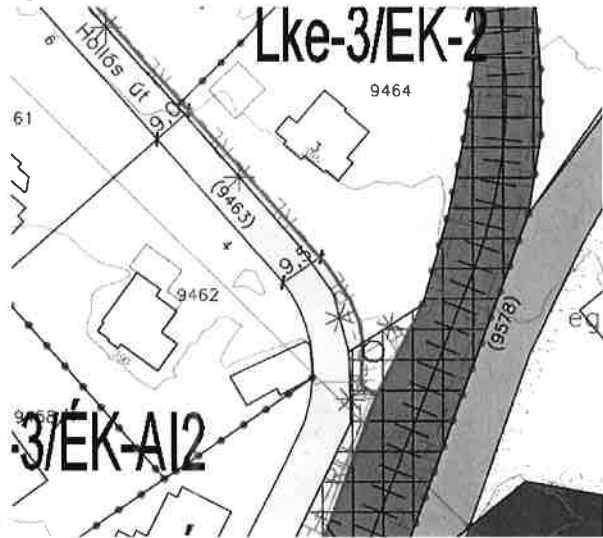




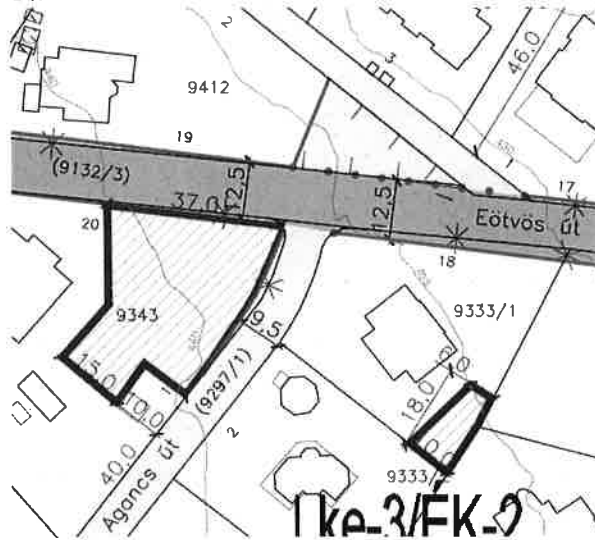
12.



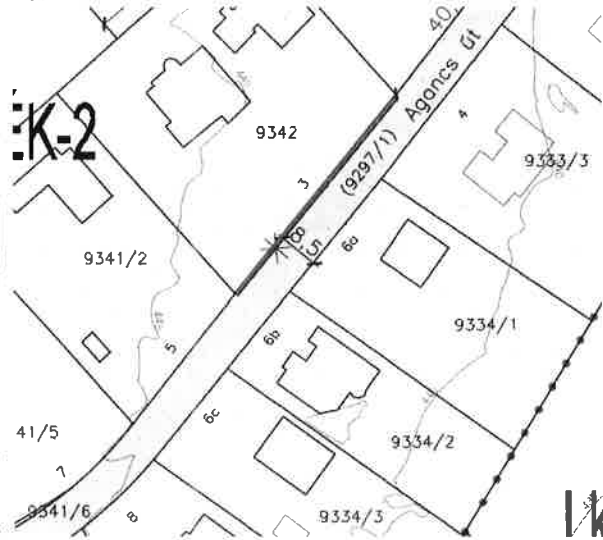
13.



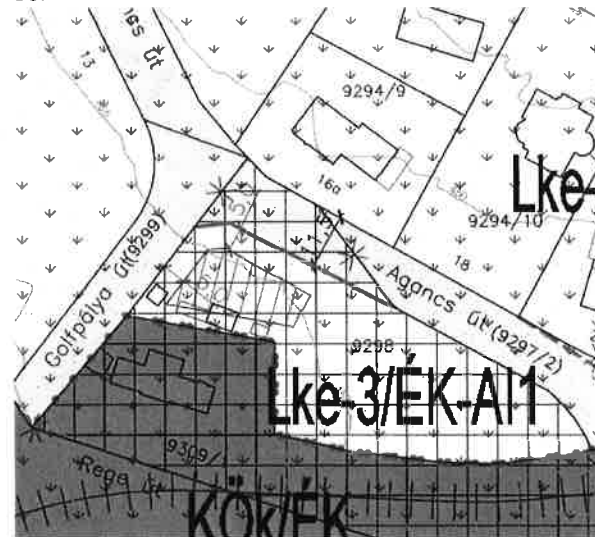
14.



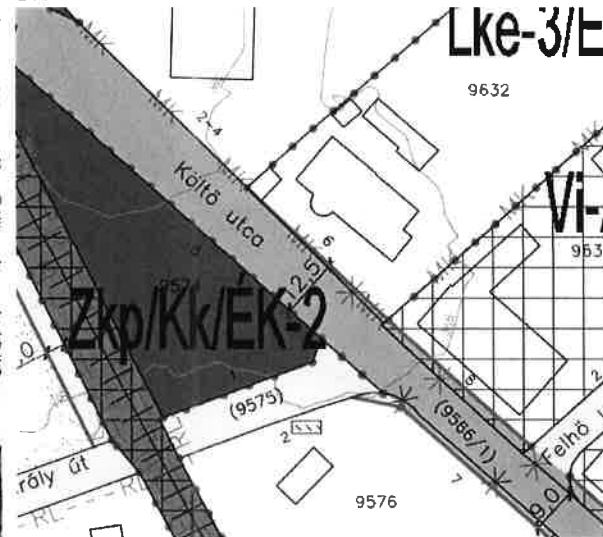
15.



16.

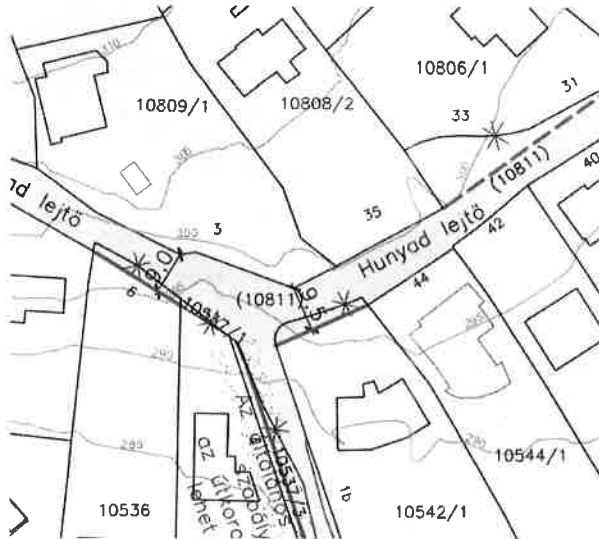


17.

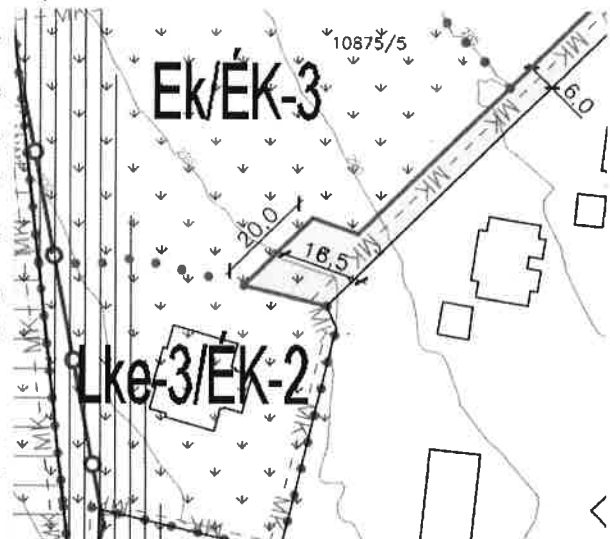




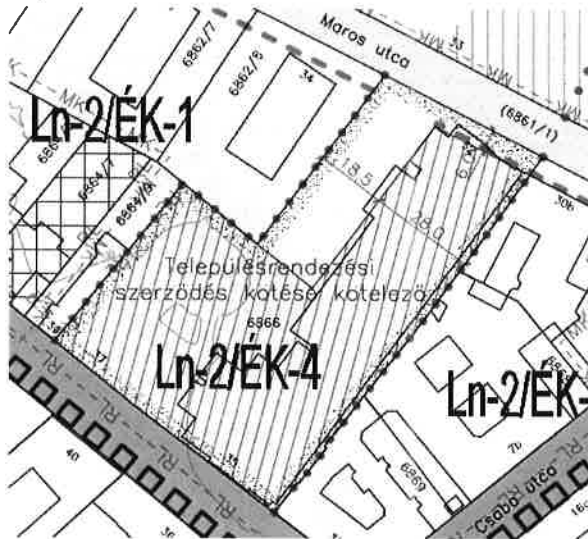
18.



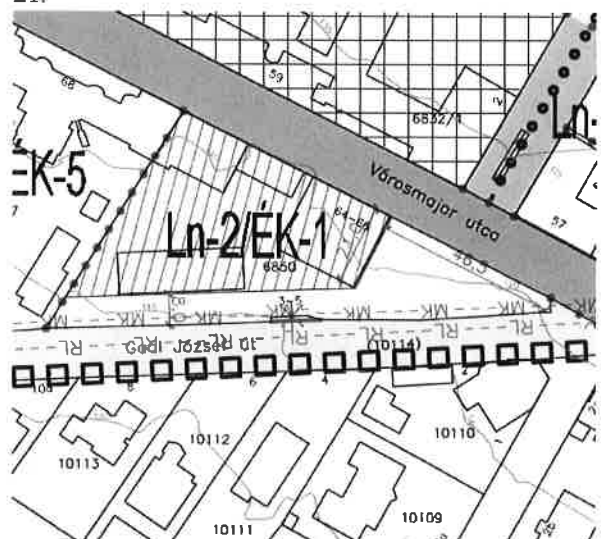
19.



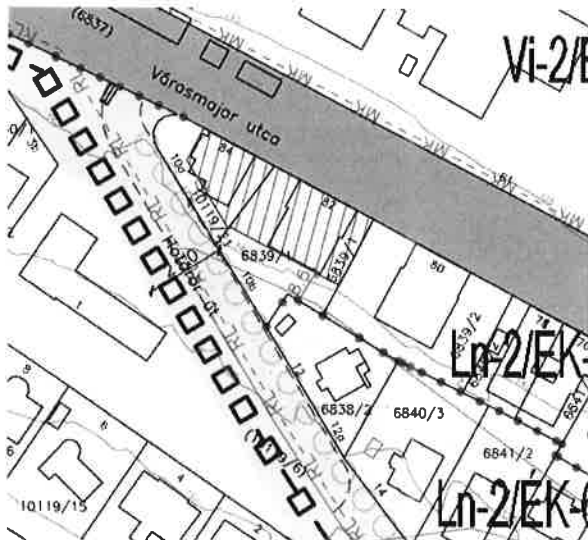
20.



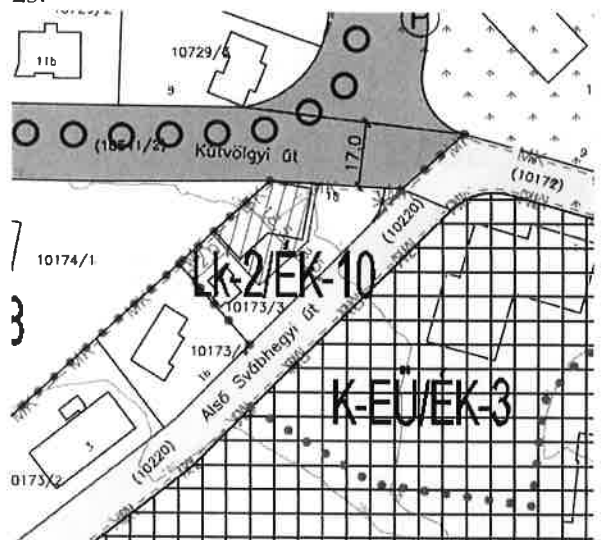
21.



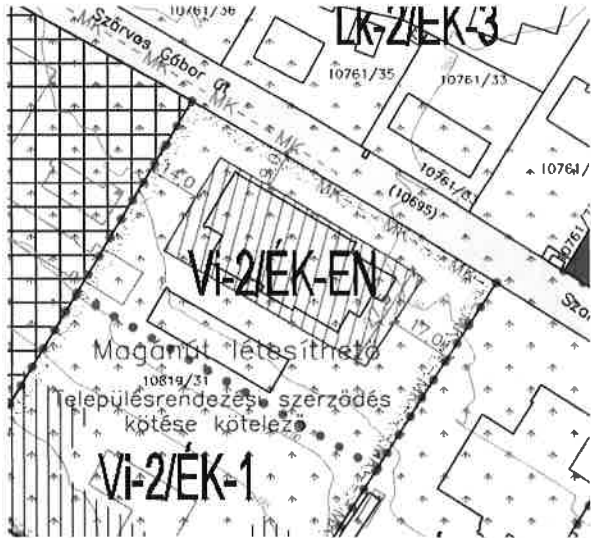
22.



23.



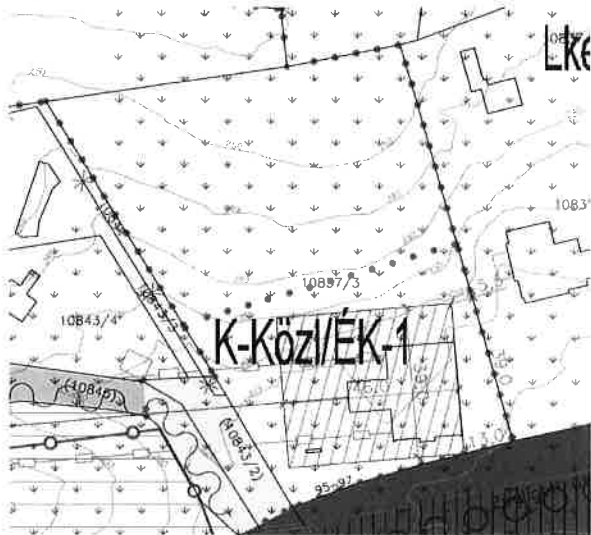
24.



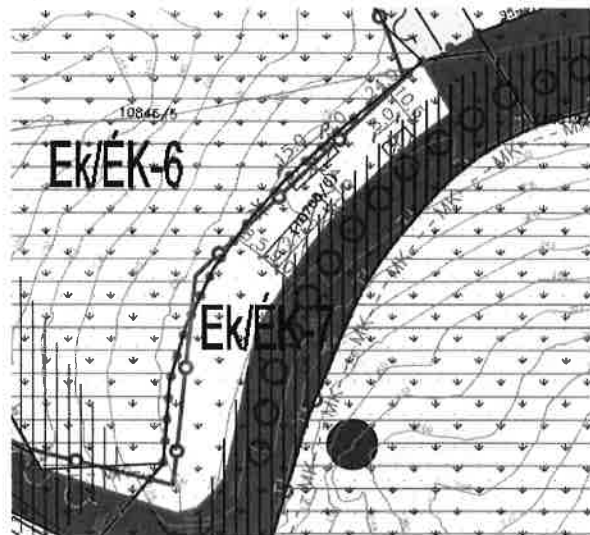
25.



26.



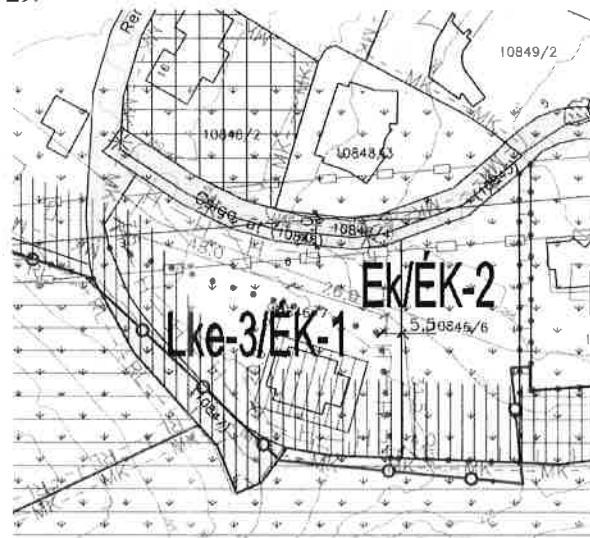
27.



28.



29.



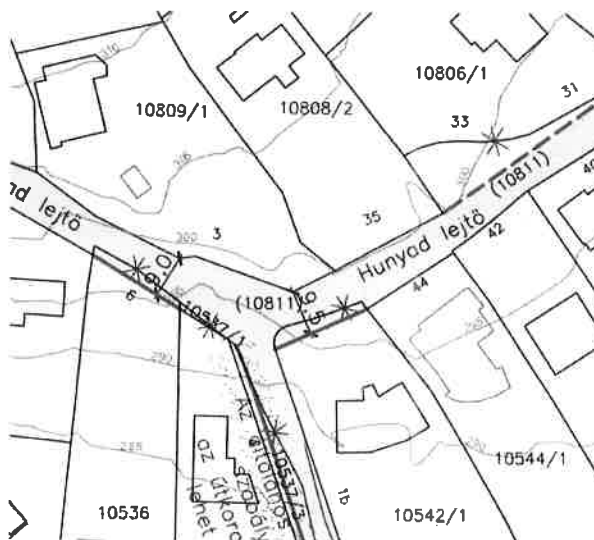


30.



31.

A 9654/4, 9654/6, 9782/8, 10733/11, 10547/2, 10801/2, 10809/1, 10811, 9489/15, 9139/12, 9121/24, 9121/4, 9361/3, 10443/5, 10384/1, 10226/4, 9600, 10343/6, 9538/3 hrsz-ú telkek esetében a földhivatalai alaptérképen átvezetett szabályozási vonalak és feltételes szabályozási vonalak törlésre kerültek, az alábbi minta alapján:



## 2. melléklet

Az Ör. 2. melléklet 5. pont 20. sora helyébe a következő lép:

	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)
20	<b>Vi-2/ ÉK-18</b>	6 000	-	-	SZ	15	60	40	0,45	0,25	3,5	13,5

Az Ör. 2. melléklet 5. pont 23. sora helyébe a következő lép:

	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)
23.	<b>Vi-2/ ÉK-21</b>	5000	-	-	SZ	25	60	25	0,75	0,25	2,5	10,5

Az Ör. 2. melléklet 5. pont 26. sora helyébe a következő lép:

	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)
26.	<b>Vi-2/ ÉK-24</b>	2000	-	-	SZ	25 (40***)	40 (35***)	30 (50***)	0,5 (1,10***)	0,50	2,5	6,5 (kialakult állapot ***)

\*\*\* kizárólag nevelési, oktatási, sport rendeltetés esetén

Az Ör. 2. melléklet 5. pont kiegészül a 37. sorral:

	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)
37.	<b>Vi-2/ ÉK-34</b>	10 000	-	-	SZ	15	75	15	0,25	0,1	3,5	9,0

Az Ör. 2. melléklet 11. pont 8. sora helyébe a következő lép:

	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)
8	<b>K-EÜ/ ÉK-7</b>	5 000	-	-	SZ	55 <sup>o</sup>	25 <sup>o</sup>	60	2,0	0,50	4,5	20,0

<sup>o</sup> Az ..... számú OTÉK felmentés alapján

Az Ör. 2. melléklet 13. pont a következő 3. sorral egészül ki:

	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)	Becépitési mód	Becépitettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti becépités 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)
3.	<b>KÖk/P</b>	-	-	-		5	-	-	-	-	-	7,0

### 3. melléklet

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	<b>Belső zóna</b>	<b>Hegyvidéki zóna</b>
<b>2.</b>	lakás minden önálló rendeltetési egysége után	lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után
<b>3.</b>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
<b>4.</b>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
<b>5.</b>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m <sup>2</sup> feletti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m <sup>2</sup> feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
<b>6.</b>	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
<b>7.</b>	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
<b>8.</b>	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
<b>9.</b>	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
<b>10.</b>	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>2</sup>	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>2</sup>
<b>11.</b>	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
<b>12.</b>	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
<b>13.</b>	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
<b>14.</b>	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
<b>15.</b>	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
<b>16.</b>	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
<b>17.</b>	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
<b>18.</b>	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
<b>19.</b>	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján

20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 1000 m <sup>2</sup> -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
22.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

1. a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

2. a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési  
Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI.30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki  
Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról szóló  
önkormányzati rendelethez**

### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. 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 rendelet-tervezet célja az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI.30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) elfogadása óta eltelt időben, a jogszabály gyakorlati alkalmazása során felmerült, elsősorban az előírások jobb értelmezhetőségét segítő pontosítások, a hatályos építési szabályzatokban meglévő előírások egységesítésének igénye, valamint előírásból fakadó és rajztechnikai hibák javítása.

### RÉSZLETES INDOKOLÁS

#### **1. §-hoz**

A fogalommagyarázat kiegészül a természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület meghatározásával.

#### **2. §-hoz**

A lakásszám csökkentéséhez kapcsolódó kedvezmények feltétele lesz a szabályozási vonal végrehajtása. A kedvezményt nem lehet továbbá fővárosi jelentőségű védett természeti területen igénybe venni.

#### **3. §-hoz**

A terepalakításra vonatkozó rendelkezések kerülnek összehangolásra a később elfogadott KÉSZ-ekben lévő előírásokkal.

#### **4.§-hoz**

A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírások egységesítését tartalmazza és előírja, hogy a fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásait is alkalmazni kell.

#### **5.§-hoz**

A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásoktól való eltérés feltételeinek pontosításra kerülnek.

#### **6.§-hoz**

A Természetvédelmi szempontból nem beépíthető területre vonatkozó előírások egészülnek ki.

#### **7.§-hoz**

A katasztrófavédelmi előírásoknak való megfelelést segítő előírással egészül ki a szakasz.

#### **8.§-hoz**

A KÉSZ-ek eddig is lehetőséget adtak arra, hogy ha az útszabályozás következtében csökken a telek mérete, a tulajdonost ne érje hátrány a beépíthetőség tekintetében. A módosítás kibővíti ezt a lehetőséget. Ezen kívül a tervezett szabályozási vonal végrehajtására vonatkozó előírás kerül összehangba az építési törvényben meghatározottakkal.

#### **9.§-hoz**

A módosítás lehetővé teszi az útszabályozást olyan esetekben is, amikor a kialakuló teleknagyság 15%-nál jobban eltér az előírásoktól.

#### **10.§-hoz**

A módosítás lehetővé teszi az útszabályozást olyan esetekben is, amikor a visszamaradó, már beépített telek paraméterei nem felelnének meg az előírásoknak.

#### **11.§-hoz**

A módosítás Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölés alkalmazási körét írja elő.

#### **12.§-hoz**

Az utólagos akadálymentesítésre szolgáló építményre vonatkozó kedvezményt kiterjeszti minden rendeltetésre vonatkozóan.

#### **13.§-hoz**

A meglévő előírás a jogalkalmazási gyakorlatnak megfelelő pontosítása azzal, hogy a parkolóhely nem számít bele a lakás bruttó területébe.

#### **14.§-hoz**

A kiegészítés lehetővé teszi a rendeltetési egységek számának csökkentését és a rendeltetés módjának megváltoztatását akkor is, ha az előírásoknál több meglévő rendeltetési egység van az ingatlanon.

#### **15.§-hoz**

A módosítás során az építési helytől való eltérés biztosított lehet védett épület és természetvédelmi terület esetén, és egyértelműsítésre kerül, hogy az építési helytől való eltérés mind a hátsó- és oldalkertekre is vonatkozik. Az előírás következtében hatékonyabb lehet az építészeti és természeti értékek védelme.

#### **16.§-hoz**

Az országos szintű jogszabályi változás lehetővé teszi a kerítések magasságának előírását a kerületi építési szabályzatokban, a kiegészítés ezt tartalmazza.

#### **17.§-hoz**

Meglévő üzemtervezett erdő védelmét, és ezzel összefüggésben a szomszédos telken meglévő, évtizedek óta használaton kívüli városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságának célozza a módosítás.

#### **18.§-hoz**

Több ingatlan alatt egyszerre megvalósuló mélygarázs építését teszi lehetővé a kiegészítés.

#### **19.§-hoz**

Meglévő üzemtervezett erdő védelmét, és ezzel összefüggésben a szomszédos telken meglévő, évtizedek óta használaton kívüli városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságát célozza a módosítás.

#### **20.§-hoz**

Az építési övezetben elhelyezhető funkciók körének kiegészítése a hitéleti rendeltetéssel, a jelenlegi használatnak megfelelően.

#### **21.§-hoz**

Meglévő üzemtervezett erdő védelmét, és ezzel összefüggésben a szomszédos telken meglévő, évtizedek óta használaton kívüli városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságát célozza a módosítás.

#### **22.§-hoz**

A később elfogadott KÉSZ-ekkel kerül összhangba a földszinti rendeltetési egységekre vonatkozó előírás.

#### **23-24.§-hoz**

A módosítások lehetővé teszik az Eötvös úthoz csatlakozó parkolóban a parkolósabályozást.



**25.§-hoz**

Meglévő üzemtervezett erdő védelmét, és ezzel összefüggésben a szomszédos telken meglévő, évtizedek óta használaton kívüli városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságát célozza a módosítás.

**26.§-hoz**

A szabályozási terv módosításait, valamint rajzi hibák javítását tartalmazza.

**27.§-hoz**

Az építési övezetek, övezetek előírásainak módosítását tartalmazza.

**28.§-hoz**

Jogszabályi harmonizáció keretében az elhelyezendő személygépjármű számának megállapításáról szóló melléklet javítása, az országos jogszabályokhoz igazodva.

**29. §-hoz**

A rendelet hatálybalépésének időpontját határozza meg.



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2022. (... ..) önkormányzati rendelete a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló  
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) 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.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.)

**6. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„6.§ 1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) A zajhatással járó gépészeti berendezést oldalkertben nem lehet elhelyezni.

(3)<sup>1</sup> Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható a beépítési magasság számítása során.

(4) Zárt csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) kialakítása esetén a csapadékvíz tározó tartály alapterületével a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított terepszint alatt beépíthető alapterület növelhető, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján számított zöldfelület terület csökkenthető.

(5) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.

(6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

<sup>1</sup> BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján”

**2. §**

**Az Ör. 7. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„7. § Az Lk-2 jelű építési övezetek telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 150 m<sup>2</sup> -t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.”

**3. §**

**(1) Az Ör. 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„10. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)–(4) bekezdések és a 66. § figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg:

- a) a telek oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén – terepalakítás nem lehetséges,
- b) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.”

**(2) Az Ör. 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók

- a) az igazolt természetes terepviszonyok, vagy
- b) az eredeti terepviszonyok, vagy
- c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén.”

**4. §**

**Az Ör. 15. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„15. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 20. § figyelembevételével.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(4) A zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.”

**5. §**

**Az Ör. 16. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„16.§ (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.

(2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló létesíthető.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.”

**6.§**

**Az Ör. a következő 21/B. §-szal egészül ki:**

„21/B. § közterületen található védett építmény és épület 200 méteres körzetében közterületi árusító hely és nyíltszerkezetű pult, állvány nem létesíthető.”

**7. §**

**Az Ör. 23. § (5) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(5) Amennyiben a telekalakításra a tervezett szabályozási vonal végrehajtása céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak területe, beépítési paraméterei az építési övezet, övezet előírásainak nem felelnek meg.”

**8. §**

**Az Ör. 37. § (1) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) Meglévő beépítés bővítése esetén építmény utólagos akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.”

## 9. §

### Az Ör. 46. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„46. § (1) A lakóterületeken az építési hely – a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső, telekhatártól mért 50%-a, melynek nem részei az elő- és oldalkertek.

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége – a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével – az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsai vélemény, vagy főépítési konzultáció lehet eltérni

a) az *1. mellékleten* jelölt Építési helyek esetében,

b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,

c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,

d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,

e) több épület elhelyezése esetén,

f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,

g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,

h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,

i) meglévő épület bővítése esetén,

j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő,

k) védett épület esetén,

l) természetvédelmi terület esetén.

(4) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a.”

## 10. §

### Az Ör. a következő 32/B alcímmel és 51/B. §-szal egészül ki:

"32/B. Kerítés létesítése

51/B. § A telek határvonalain kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető, kivéve a településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet 3. mellékletében Tömör kerítés jelkulccsal lehatárolt ingatlanokat."

## 11.§

Az Ör. 1. melléklete a rendelet 1. melléklete szerint módosul.

## 12.§

Az Ör. 4. melléklete a rendelet 2. melléklete szerint módosul.

## 13. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti....

Budapest, 2022. ....

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**

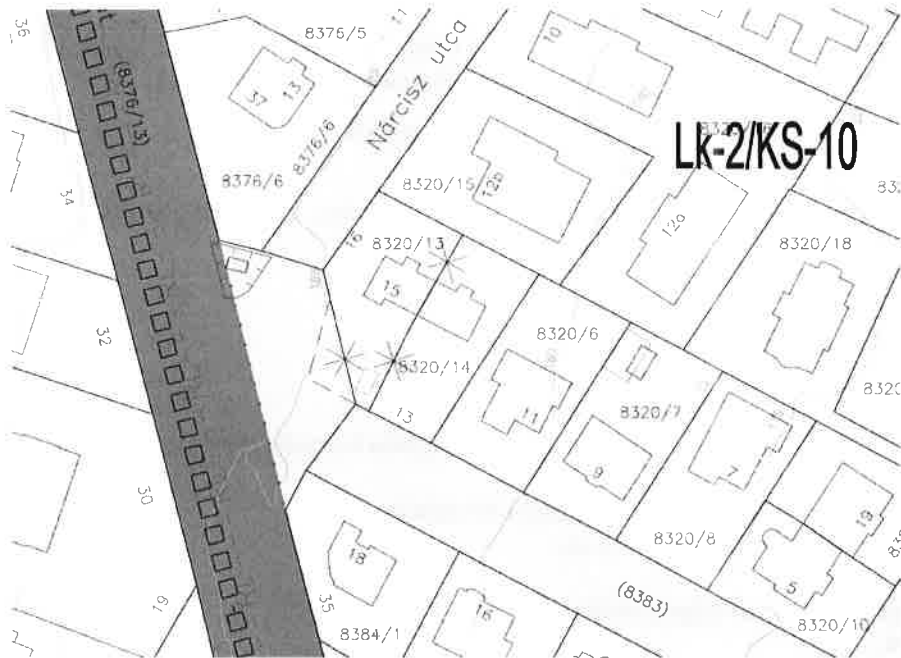
**jegyző**

**Pokorni Zoltán**

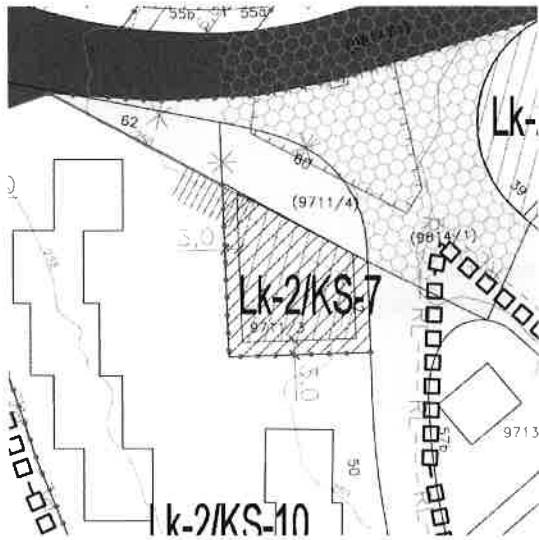
**polgármester**

## 1. melléklet

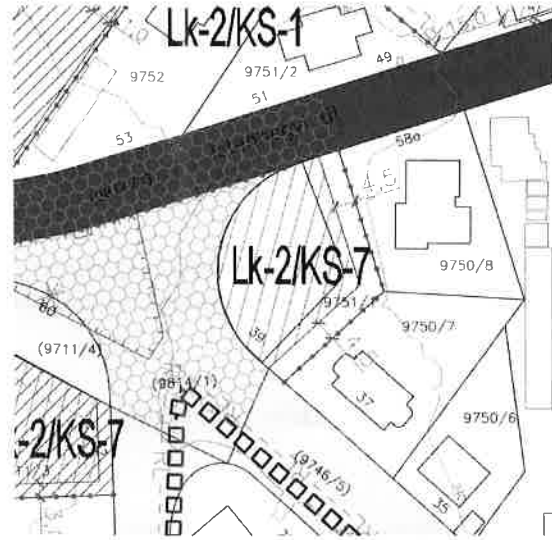
1.



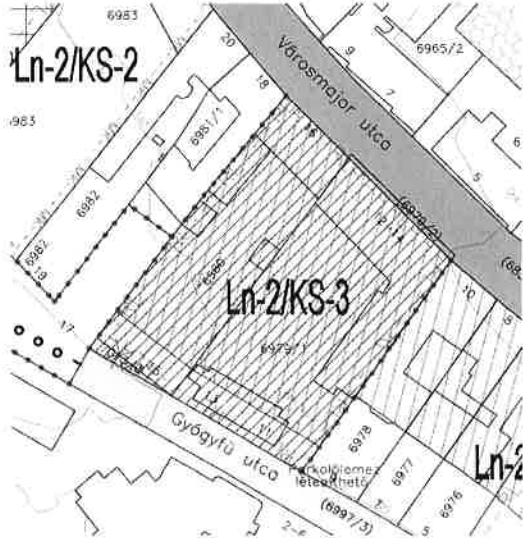
2.



3.



4.



5.

6870/2, 6872/1 hrsz-ú telkek esetében a földhivatalai alaptérképen átvezetett szabályozási vonalak és feltételes szabályozási vonalak törlésre kerülnek.

## 2. melléklet

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	<b>Belső zóna</b>	<b>Hegyvidéki zóna</b>
<b>2.</b>	lakás minden önálló rendeltetési egysége után	lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után
<b>3.</b>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
<b>4.</b>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
<b>5.</b>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m <sup>2</sup> feletti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m <sup>2</sup> feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
<b>6.</b>	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
<b>7.</b>	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
<b>8.</b>	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
<b>9.</b>	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
<b>10.</b>	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>2</sup>	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>2</sup>
<b>11.</b>	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
<b>12.</b>	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
<b>13.</b>	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
<b>14.</b>	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
<b>15.</b>	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
<b>16.</b>	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
<b>17.</b>	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
<b>18.</b>	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
<b>19.</b>	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján

20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 1000 m <sup>2</sup> -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
22.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

1. a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

2. a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével



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

### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. 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 rendelet-tervezet célja a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ) elfogadása óta eltelt időben, a jogszabály gyakorlati alkalmazása során felmerült, elsősorban az előírások jobb értelmezhetőségét segítő pontosítások, a hatályos építési szabályzatokban meglévő előírások egységesítésének igénye, valamint elírásból fakadó és rajztechnikai hibák javítása.

### RÉSZLETES INDOKOLÁS

#### **1. §-hoz**

A rendelet elfogadáskor szerkesztésből eredő hiba miatt az előírásból kimaradt bekezdés pótlása - az OTÉK-tól való eltérési engedély számát jelző index helyének pontosítása.

#### **2. §-hoz**

A lakásszám csökkentéséhez kapcsolódó kedvezmény feltétele lesz a kötelező szabályozási vonal végrehajtása.

#### **3. §-hoz**

A terepalakításra vonatkozó rendelkezések kerülnek összehangolásra a hatályos KÉSZ-ekben lévő előírásokkal.

#### **4-5.§-hoz**

A jogfolytonosság biztosítása érdekében a korábbi szabályozásban meglévő, közművekre vonatkozó előírások visszaállításra kerülnek.

#### **6. §-hoz**

Közterületen álló védett építmények méltó megjelenését elősegítő rendelkezés.

#### **8.§-hoz**

Az utólagos akadálymentesítésre szolgáló építményre vonatkozó kedvezményt kiterjeszti minden rendeltetésre vonatkozóan.

#### **9.§-hoz**

A módosítás során az építési helytől való eltérés biztosított lehet védett épület és természetvédelmi terület esetén, és egyértelműsítésre kerül, hogy az építési helytől való eltérés mind a hátsó- és oldalkertekre is vonatkozik. Az előírás következtében hatékonyabb lehet az építészet és természeti értékek védelme.

#### **10§-hoz**

Az országos szintű jogszabályi változás lehetővé teszi a kerítések magasságának előírását a kerületi építési szabályzatokban, a kiegészítés ezt tartalmazza.

#### **11.§-hoz**

A szabályozási terven ábrázolt rajzi elemek pontosítását tartalmazza.

**12.§-hoz**

Jogszabályi harmonizáció keretében az elhelyezendő személygépjármű számának megállapításáról szóló melléklet javítása, az országos jogszabályokhoz igazodva.

**13. §-hoz**

A rendelet hatálybalépésének időpontját határozza meg.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2022. (... ..) önkormányzati rendelete a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) 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 Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.)

**8. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„8. § Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezeteket – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m<sup>2</sup> és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.”

**2. §**

**Az Ör. 9. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„9. § Az Lk-2 jelű építési övezetek, valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150 m<sup>2</sup> és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépíttség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.”

**3. §**

**(1) Az Ör. 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)–(4) bekezdések figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg:

- a) a telek oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén – terepalakítás nem lehetséges,
- b) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.”

**(2) Az Ör. 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók

- a) az igazolt természetes terepviszonyok, vagy
- b) az eredeti terepviszonyok, vagy
- c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén.”

#### 4. §

##### **Az Ör. 15. § (1) d) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:**

„d) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett, kivéve nyomvonal jellegű építmény megvalósítása esetén.”

#### 5. §

##### **Az Ör. 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(2) A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni abban az esetben, ha

- a) az ingatlan területére külön kerületi rendelet megtartandó fásor, fa jelölést tartalmaz, vagy
- b) az ingatlan területére kertészeti szakvélemény/dendrológia dokumentáció készül és az eltérés lehetősége tervtanácsi vélemény, vagy főépítési szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül.”

#### 6. §

##### **Az Ör. 17. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„17. § Az 1. mellékleten jelölt Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület nem lehet az építési hely része. Kivételt képez

- a) az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetlenné válna, vagy
- b) ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, vagy
- c) ahol jelen rendelet hatálybalépése időpontjában a védett sávon belül építmény áll, vagy
- d) ahol a természetvédelmi terület kezelőjének nyilatkozata alapján az eltérés lehetősége főépítési szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül.”

#### 7. §

##### **Az Ör. 19.§ helyébe a következő rendelkezés lép:**

„19. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 20. § figyelembevételével.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(4) A zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.”

#### 8. §

##### **Az Ör. 20.§ helyébe a következő rendelkezés lép:**

„20.§ (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.

(2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló létesíthető.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.”

#### 9. §

##### **Az Ör. 27. § (5) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(5) Amennyiben a telekalakításra a tervezett szabályozási vonal végrehajtása céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak területe, beépítési paraméterei az építési övezet, övezet előírásainak nem felelnek meg.”

#### 10. §

##### **Az Ör. 52. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

52.§ (1) A szabadonálló beépítésű területeken az építési hely – a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége – a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével – az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsai vélemény, vagy főépítési konzultáció alapján lehet eltérni

- a) az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében,
- b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,
- c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,
- d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,
- e) több épület elhelyezése esetén,
- f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,
- g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,
- h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
- i) meglévő épület bővítése esetén,
- j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő,
- k) védett épület esetén,
- l) természetvédelmi terület esetén,
- m) telkeken átnyúló mélygarázs esetén.

(4) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a."

## 11. §

### **Az Ör. 59. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„59. § A telek határvonalain kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető, kivéve a településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet 3. mellékletében Tömör kerítés jelkulccsal lehatárolt ingatlanokat.”

## 12. §

### **Az Ör. 61. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„61.§ Önálló közhasználatú építményként kialakított, vagy sport és szolgáltató létesítményhez kapcsolódó mélygarázs létesíthető különböző övezetek és telekhatár alatt átnyúlóan is.”

## 13. §

### **Az Ör. 72. § (1) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lk-2/D-AI1, Lk-2/D-AI3, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI7, Lk-2/D-AI8, Lk-2/D-AI9, Lk-2/D-AI10, Lk-2/D-AI11, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-AI13 és az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezeteket –

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.”

## 14. §

### **Az Ör. 72. § (3) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(3) Az Lk-2/D-AI jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI12 és az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezetet – kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,

- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási,
- h) irodai és
- i) sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.”

#### **15. §**

Az Ör. 1. melléklete a rendelet 1. melléklete szerint módosul.

#### **16.§**

Az Ör. 4. melléklete a rendelet 2. melléklete szerint módosul.

#### **17. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti....

**Budapest, 2022. ....**

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
**jegyző**

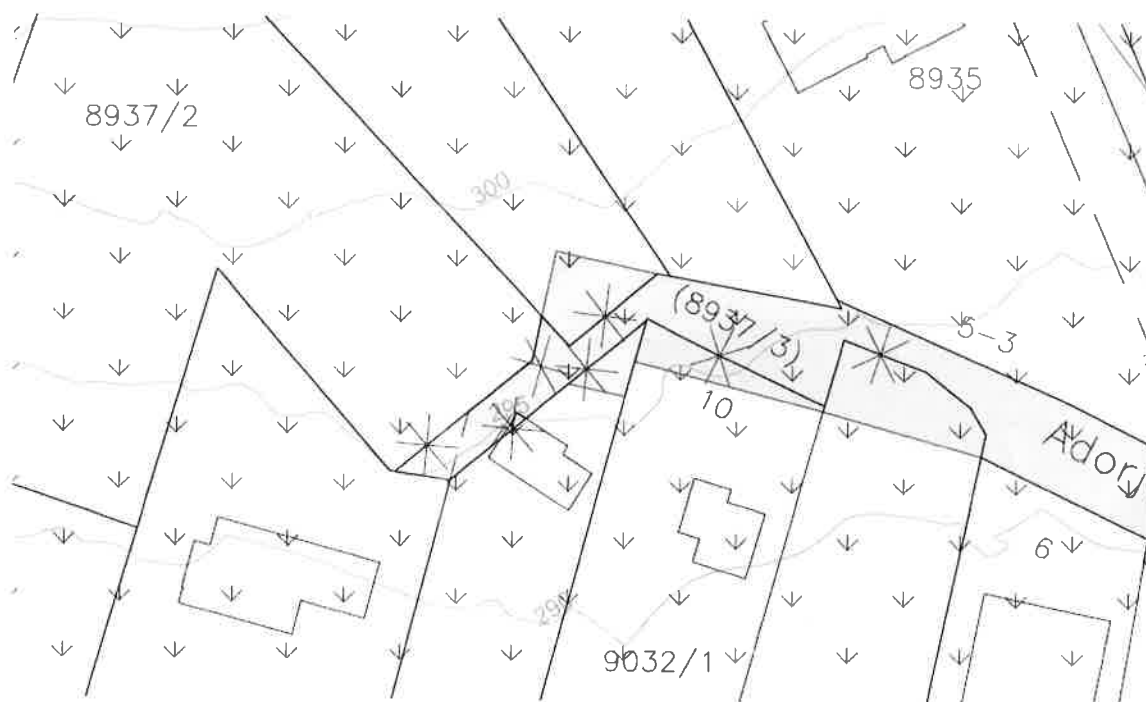
**Pokorni Zoltán**  
**polgármester**

# 1. melléklet

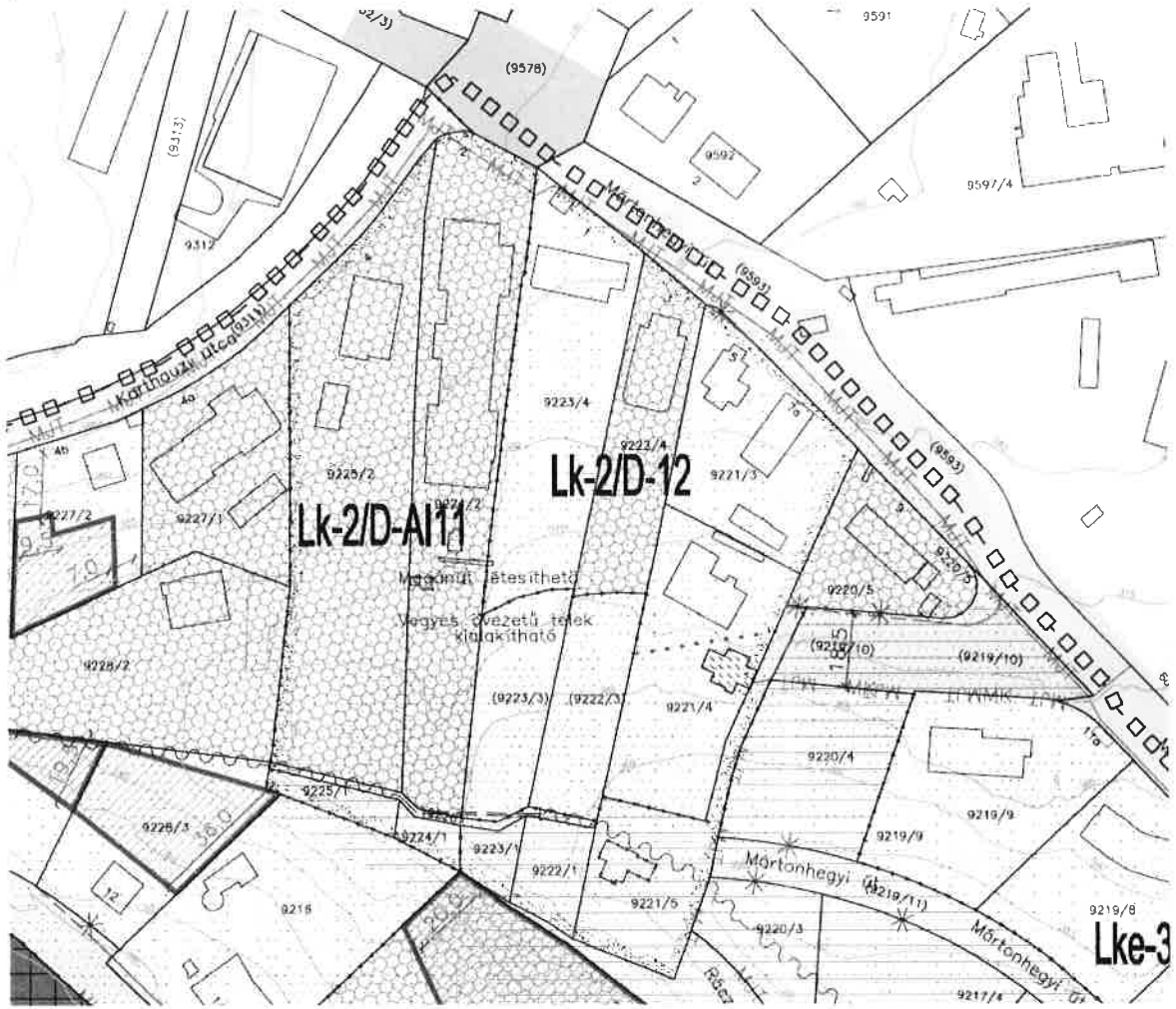
1.



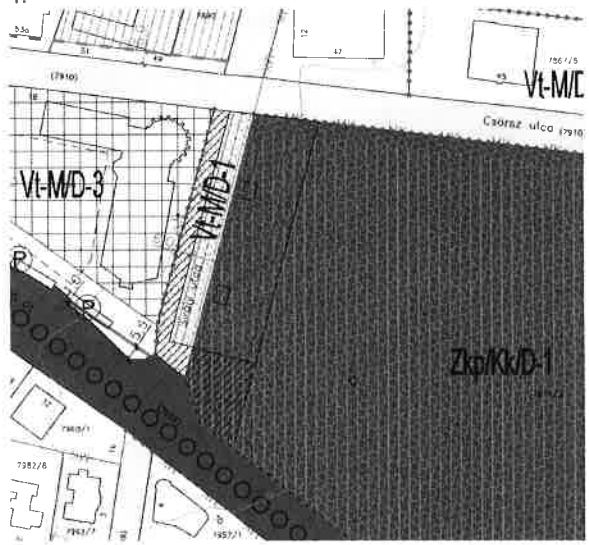
2.



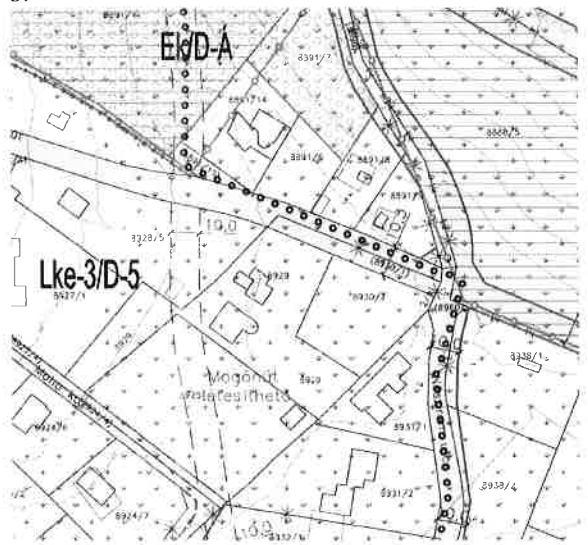
3.



4.

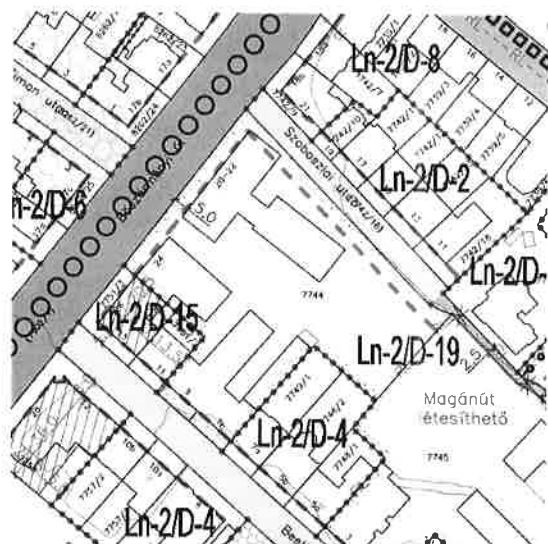


5.

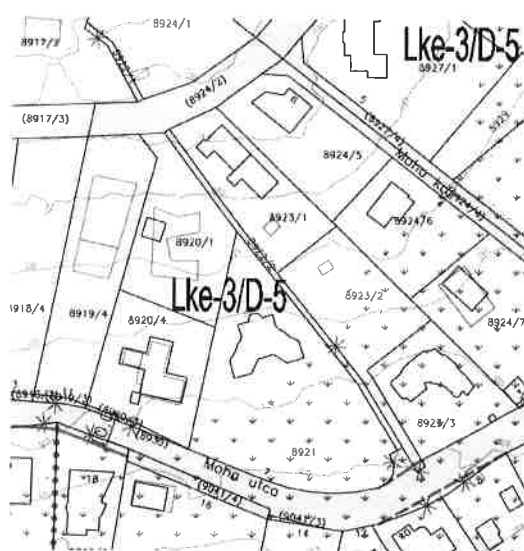




6.



7.



8.



9.

8744/1, 8744/2, 8659/14, 8659/15, 9167/2 hrsz-ú telkek esetében a földhivatalai alaptérképen átvezetett szabályozási vonalak és feltételes szabályozási vonalak törlésre kerülnek.

## 2. melléklet

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	<b>Belső zóna</b>	<b>Hegyvidéki zóna</b>
<b>2.</b>	lakás minden önálló rendeltetési egysége után	lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után
<b>3.</b>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
<b>4.</b>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
<b>5.</b>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m <sup>2</sup> feletti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m <sup>2</sup> feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
<b>6.</b>	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
<b>7.</b>	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
<b>8.</b>	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
<b>9.</b>	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
<b>10.</b>	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>2</sup>	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>2</sup>
<b>11.</b>	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
<b>12.</b>	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
<b>13.</b>	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
<b>14.</b>	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
<b>15.</b>	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
<b>16.</b>	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
<b>17.</b>	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
<b>18.</b>	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
<b>19.</b>	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján

20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 1000 m <sup>2</sup> -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
22.	kollégium, diákothton, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákothton, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

1. a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

2. a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló**  
**36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki**  
**Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról szóló**  
**önkormányzati rendelethez**

### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. 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 rendelet-tervezet célja a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ) elfogadása óta eltelt időben, a jogszabály gyakorlati alkalmazása során felmerült, elsősorban az előírások jobb értelmezhetőségét segítő pontosítások, a hatályos építési szabályzatokban meglévő előírások egységesítésének igénye, valamint elírásból fakadó és rajztechnikai hibák javítása.

### RÉSZLETES INDOKOLÁS

#### **1-2. §-hoz**

A lakásszám csökkentéséhez kapcsolódó kedvezmény feltétele lesz a kötelező szabályozási vonal végrehajtása.

#### **3. §-hoz**

A terepalakításra vonatkozó rendelkezések kerülnek összehangolásra a hatályos KÉSZ-ekben lévő előírásokkal.

#### **4.§-hoz**

A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírások egységesítésre kerülnek.

#### **5.§-hoz**

A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásoktól való eltérés feltételei pontosításra kerülnek.

#### **6.§-hoz**

A Természetvédelmi szempontból nem beépíthető területre vonatkozó előírások egészülnek ki.

#### **7-8.§-hoz**

A jogfolytonosság biztosítása érdekében a korábbi szabályozásban meglévő, közművekre vonatkozó előírások visszaállításra kerülnek.

#### **9.§-hoz**

A módosítás lehetővé teszi az útszabályozást olyan esetekben is, amikor a visszamaradó, már beépített telek paraméterei nem felelnének meg az előírásoknak.

#### **10.§-hoz**

A módosítás során az építési helytől való eltérés biztosított lehet védett épület és természetvédelmi terület esetén, és egyértelműsítésre kerül, hogy az építési helytől való eltérés mind a hátsó- és oldalkertekre is vonatkozik. Az előírás következtében hatékonyabb lehet az építészeti és természeti értékek védelme.

#### **11.§-hoz**

Az országos szintű jogszabályi változás lehetővé teszi a kerítések magasságának előírását a kerületi építési szabályzatokban, a kiegészítés ezt tartalmazza.

**12.§-hoz**

A módosítás lehetővé teszi sport és szolgáltató létesítményhez kapcsolódóan is különböző övezetek és telekhatár alatt átnyúló mélygarázs építését.

**13-14.§-hoz**

A jogfolytonosság biztosítására a korábbi szabályozásban meghatározott funkciók visszaállítása az Lk-2/D-AI2 építési övezet esetében.

**15.§-hoz**

A szabályozási terven ábrázolt rajzi elemek pontosítását tartalmazza.

**16.§-hoz**

Jogszabályi harmonizáció keretében az elhelyezendő személygépjármű számának megállapításáról szóló melléklet javítása, az országos jogszabályokhoz igazodva.

**17. §-hoz**

A rendelet hatálybalépésének időpontját határozza meg.

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építés Szabályzatok módosításáról szóló előterjesztéshez  
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a 2020-as évben megkezdte a kerület egészére vonatkozóan a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát.

2020. december 1. napjától hatályos a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének új, az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete, amely hét korábban hatályos KÉSZ területét foglalja magába.

2022. január 13. napjától hatályos a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ), valamint a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Kissvábhegy KÉSZ), amelyek tizenegy korábban hatályos KÉSZ területét foglalják magukba.

Jelenleg az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítása és a Dél-Hegyvidék KÉSZ valamint a Kissvábhegy KÉSZ hibajavítása tervezett. A rendeletek elfogadása óta eltelt időben, a jogszabályok gyakorlati alkalmazása során merültek fel elsősorban az előírások jobb értelmezhetőségét segítő pontosítások, valamint a hatályos KÉSZ-ekben meglévő előírások egységesítése, valamint az Észak-Hegyvidék KÉSZ esetében egyes fejlesztésekhez kapcsolódó módosítások igénye.

### **A rendeletek várható hatásai**

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletek megalkotása a kerület fejlődését segíti elő, egyes esetekben az önkormányzati bevételeket növelheti. Az egységes előírások könnyebben értelmezhetővé teszik a szabályzatokat, ezért hatásuk kedvező.

#### Környezeti és egészségi következmények

A rendeletek megalkotása kedvezően befolyásolhatja a kerület környezeti állapotát és ezzel összefüggésben hosszú távon növeli a lakosság életminőségét.

#### Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletek alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

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

A rendeletek megalkotása a jobb értelmezhetőség, könnyebb alkalmazhatóság, valamint jogharmonizáció érdekében szükséges.

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

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

