

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
 /2018. ( ) önkormányzati rendelete  
 az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 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 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

## ELSŐ RÉSZ

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### 1. A rendelet területi hatálya

**1. §** (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék 1. melléklet szerinti szabályozási tervben meghatározott területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvényben, Moholy-Nagy Művészeti Egyetem MOME Campus Kreatív Innovációs és Tudáspark megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 151/2014. (V. 6.) Korm. rendeletben, továbbá a Magyar Művészeti Akadémia Művészetelméleti és Módszertani Kutatóintézetének megvalósítását szolgáló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és egyes eljáró hatóságok kijelöléséről, valamint a Magyar Művészeti Akadémia Székháza kialakítását szolgáló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 319/2015. (X. 30.) Korm. rendelet módosításáról szóló 131/2016. (VI.7.) Korm. rendeletben meghatározott eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) E rendeletet a településképp védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

##### 2. Értelmező rendelkezések

**2. §** E rendelet alkalmazásában

1. *Belső Zóna:* Városmajor utca – Kék Golyó utca – Németvölgyi út – Stromfeld Aurél út - Jagelló út – XI. kerületi közigazgatási határ – I. kerületi közigazgatási határ – II. kerületi közigazgatási határ által közrezárt terület, valamint a határoló közterületekhez kapcsolódó telkek.
2. *Eredeti építéskori állapot:* Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
3. *Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.

4. *Gyalogos út:* A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
5. *Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyepőtlő növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
6. *Hegynidéki zóna:* a Belső zónán kívül eső terület.
7. *Kapubeajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlengépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
8. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
9. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
10. *Pavilon:* Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
11. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
12. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
13. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
14. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
15. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tevő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (Műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

## II. FEJEZET

### FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

#### 3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

3. § Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos legalább egyoldali fasor kialakításának lehetőségét, amennyiben azt a meglévő beépítés, a domborzati adottságok, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigénye lehetővé teszi.

#### 4. A terepalakításra vonatkozó előírások

4. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
- a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
  - b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel
- változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdések figyelembevételével.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
- a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,
  - b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel
- változtatható meg.
- (4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a K-Közl jelű építési övezetekben, valamint a KÖk, KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.
- (5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

#### 5. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

5. § (1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz- és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.
- (2) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.
- (3) A 20 férőhelyesnél nagyobb kapacitású felszíni parkolók esetében kizárólag szilárd burkolat, az ennél kevesebb kapacitásúak esetében vízáteresztő burkolat is alkalmazható.

#### 6. A csúszásveszélyes területekre vonatkozó rendelkezések

6. § Csúszásveszélyes területeken a föld alatti közművezetékek csak védőcsövezéssel létesíthetők.

#### 7. A táj és természeti környezet védelme

7. § (1) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány területén
- a) épület, épületrész valamint terepszint alatti építmény – kivéve nyomvonal jellegű építmény – nem állhat, és legfeljebb 15%-án létesíthető bármely típusú burkolt felület,
  - b) a meglévő faállomány össz törzs-átmérőjének legalább 80%-át meg kell tartani,
  - c) szabadban történő tárolás (építőanyag, bontási hulladék, kitermelt talaj, egyéb, a talaj fedettségét eredményező ömlesztett anyag) nem megengedett,
  - d) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett.
- (2) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa esetében a fa lombkorona vetületén belül magas és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, és ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat építhető, és a fa törzse körül 1 méteres távolságban semmilyen burkolat nem létesíthető.
- (3) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
8. § Az országos jelentőségű védett természeti területek határától számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetlenné válna, vagy ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl.

## 8. A zöldfelületek kialakítása

9. § (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
- (2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.
- (3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során, ha a meglévő épület szerkezete statikai szakvélemény alapján azt lehetővé teszi, – a védett épületek, valamint a KÖu-3 jelű övezetek kivételével – a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.
- (4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.
- (5) A telkekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10 %-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.
- (6) Többszintes növényállomány telepítése esetén sem csökkenthető az övezetben meghatározott legkisebb zöldfelület mértéke.
- (7) A legkisebb zöldfelület mértékébe nem vehető figyelembe a homlokzati zöldfelület.
- (8) Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési dokumentációval egyidejűleg kertrendezési tervet kell készíteni.

## 9. Közművekre vonatkozó általános rendelkezések

10. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 11. § 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 K-T és K-Közl jelű építési övezetek, valamint a zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.
11. § (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 szennyvíztározó medencék létesíthetők.
- (3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

## 10. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

12. § (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.
- (2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.
- (3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telkek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.
13. § (1) Kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken, üdülőterületeken és intézményterületeken történő új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telkek burkolt illetve beépítettségbe

beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## **11. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások**

**14. §** (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Új lapostetős épület építése vagy meglévő lapostetős épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.

(3) 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.

(4) Egy szintnél több, vagy a rendezett terephez viszonyítottan 4,5 méternél mélyebb padlószint-magasságú pinceszint csak hidrogeológiai szakvélemény alapján létesíthető. Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.

(5) A 2. mellékletben meghatározott 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 a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

(6) Kötelező szabályozási vonallal érintett telek esetén az ingatlanra vonatkozó legnagyobb megengedett beépítettség és legnagyobb építhető szintterület - a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában megkötött - az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás esetén növelhető. A növelés mértéke legfeljebb a leszabályozott terület és szabályozási vonallal érintett telek övezete szerinti határérték szorzata lehet.

## **12. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások**

**15. §** Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, csak elektromos töltőállomás.

### **III. FEJEZET**

## **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **13. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások**

**16. §** Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu jelű övezetekben és 82. § (2) bekezdés szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak melletti járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 méter,

b) egyéb járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

**17. §** Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu jelű övezetekben és a 82. § (2) bekezdés szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak melletti járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 méter,

b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,0 méter.

#### **IV. FEJEZET**

### **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

#### **14. Telekalakítás**

**18. §** (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.

(2) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a teleknyúlvánnyal csökkentett telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a teleknyúlvánnyal csökkentett telek melletti határa és a teleknyúlvánnyal csökkentett telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

**19. §** (1) Amennyiben egy telek egynél több övezetbe, építési övezetbe, tartozik, az eltérő övezetbe, építési övezetbe, tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó övezeti, építési övezeti, előírásokat kell figyelembe venni.

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon, kivételt képez, ha ezt a szabályozási tervlap jelöli.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

**20. §** (1) A kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás 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 legfeljebb 10%-kal csökken.

(2) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telekmegosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

**21. §** (1) A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

(2) Az övezetek, építési övezetek, megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

#### **V. FEJEZET**

### **A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **15. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

**22. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(5) bekezdések előírásainak figyelembevételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) A KÖu-3, KÖu-4 övezetek, valamint az Lk-2/XI-5 építési övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények esetében a rendeltetésszerű használatból – a 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(4) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:

a) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 23. § figyelembevételével,

c) ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

(5) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 métert,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t,

e) az építési telken lévő védett épület vagy az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa, Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(6) A K-Közl/XI-2 építési övezet területén személygépkocsi elhelyezését nem kell biztosítani.

(7) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

**23. §** Támfalgarázs csak teremgarázként létesíthető, támfalgarázs-sor nem alakítható ki, kivéve a meglévő támfalgarázs-sorok hiányzó, közbülső elemeinek kialakítását.

## **16. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások**

**24. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához 200 férőhelyenként kell autóbuszok rendszeres forgalma esetén elhelyezési kötelezettséget biztosítani telken belül. Rendszeres forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,

c) 300 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) A keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára az autóbusz ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt a telken belül létesítendő autóbusz várakozó hely számára közúti csatlakozás nem biztosítható,

c) az építési telken lévő, védett épület vagy növényzet miatt telken belül létesítendő várakozóhely nem helyezhető el.

## **17. Tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

**25. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

## **18. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások**

**26. §** (1) A Belső zóna területén minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.

(2) A Hegyvidéki zóna területén a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

## **19. Magánutakra vonatkozó előírások**

**27. §** (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki, és az 1. mellékleten Magánút létesíthető jellel jelölt területen belül létesíthető.

(2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom számára megnyitott magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter.

(4) A közforgalom számára megnyitott magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

## **20. Gépjármű ingatlan kiszolgálás**

**28. §** (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- és bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 400 férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- bejárat elegendő,  
b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani.

(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubeajtó, útcsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubeajtó, vagy az útcsatlakozás telken belüli része kialakítható:

a) jármű lift alkalmazásával,  
b) maximum 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

## **21. Közlekedési létesítmények védőtávolsága**

**29. §** A Libegő drótkötélpályájától mért 10-10 méteres védőtávolságon belül - kerítés kivételével, - építmény elhelyezése valamint fa ültetése tilos.

## **22. A légi közlekedésre vonatkozó előírások**

**30. §** Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak K-HON építési övezetben, valamint egyéb egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.



## VI. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 23. A beépítésre vonatkozó általános előírások

**31. §** (1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hidépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladéktartály-tároló,
- f) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- g) előlépcső,
- h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,
- i) garázst kiszolgáló alagút,
- j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény helyezhető el.

Terepszint alatti építmények összekötésc az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

**32. §** Az 1. mellékleten feltételhez kötött szabályozási vonallal jelölt területek közterületből kikerülhetnek és az építési telek részévé válhatnak, ha az érintett tulajdonosok – a közterület tulajdonosa és az ingatlan tulajdonosa – megegyeznek az érintett területek átadásában, átvételében.

**33. §** Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az övezetben, építési övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az övezetre, építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.

**34. §** Amennyiben szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megengedett rendeltetések számát a csökkentés nélküli eredeti telekméret alapján kell számítani.

**35. §** Az 1950. év előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zártsorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

**36. §** Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,
- b) a zártsorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

**37. §** (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiegészítő rendeltetésű épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 méter lehet.

**38. §** Az 1. mellékleten jelölt Honvédelmi rendeltetésű területek védőtávolsága által érintett területen

- a) 50 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el közút, távvezeték,
- b) 50 méter védőtávolságon belül nem létesíthető új turistaút,
- c) 100 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el 15 méter magasságot meghaladó építmény,
- d) 100 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el vasút, közúti csomópont, emeltszintű közút, felüljáró, parkolóhely,

e) 200 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el szálloda, közforgalmú pihenőhely, strand, üdülőtábor, kemping,

f) 1500 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el káros levegőszennyezést okozó építmény.

A fenti előírások nem vonatkoznak a területen már meglévő létesítményekre és a honvédelmi objektumokat kiszolgáló újonnan létesítendő műszaki létesítményekre, építményekre.

**39. §** Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

**40. §** Kilátó csak az 1. mellékleten jelölt helyeken, kőből és fából építhető.

#### **24. Az ikres beépítési módra vonatkozó előírások**

**41. §** (1) Az ikres beépítésű építési övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, valamint új épületet meglévő ikerház-félhez csatlakozóan építeni úgy lehet, hogy a közterület felőli építési vonal azonos legyen.

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az 1. mellékleten ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

#### **25. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások**

**42. §** (1) A lakóterületeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől el lehet térni

a) az 1. mellékleten jelölt építési helyek esetében,

b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,

c) településképi vélemény alapján.

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

(4) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az 1. mellékleten ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

#### **26. Melléképítmények elhelyezése**

**43. §** (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály tároló,

c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény, pavilon,

d) zászlótartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály tároló,

c) kerti építmény,

d) komposztáló,

e) zászlótartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnék és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

## VII. FEJEZET AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

### 27. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

44. § Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó csak erdőterületeken helyezhető el, más területfelhasználási egység határától legalább 50 méter távolságban, maximum egyenként 300 m<sup>2</sup> alapterületű építményben.

### 28. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

45. § (1) A parkolóházak és mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

(2) Önálló, közhasználatú építményként kialakított mélygarázs létesíthető különböző övezetek alatt átnyúlóan is.

(3) Közlekedési területen önálló mélygarázs létesítésére maximum 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató és 100%-os terepszint alatti beépíthetőség alkalmazható.

## MÁSODIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

## VIII. FEJEZET

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

46. § Az Lk-2/XI építési övezet területe sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, szabadonálló beépítési módú, teljes közművesítettségű elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésre szolgál.

47. § (1) Az Lk-2/XI-1, Az Lk-2/XI-2, Az Lk-2/XI-3 jelű építési övezetekben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) szállás jellegű,
  - c) igazgatási, iroda és
  - d) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az Lk-2/XI-4 és Lk-2/XI-5 jelű építési övezetekben elhelyezhető épület

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - d) igazgatási, iroda
- rendeltetést is tartalmazhat.

Lakás az Lk-2/XI-4 és Lk-2/XI-5 építési övezetek területén nem helyezhető el, meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

48. § Az Lk-2/XI-3 építési övezetben 3000 m<sup>2</sup>-enként egy épület helyezhető el.\*

49. § (1) Az Lk-2/XI jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m<sup>2</sup>-e után.

(2) Az építési övezetekben előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

---

\* Beépítési előírások meghatározása a 131/2016. (VI.7.) Korm. rendelet alapján

(3) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (2) bekezdés szerintit, az épületek bővítése, beépítési paramétereket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(4) Az építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 22. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (2) bekezdésben foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(5) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

**50. §** Az Lke-2/XI építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

### **30. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2) építési övezetei**

**51. §** Az Lke-2/XI jelű építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű,
- e) sport

rendeltetés helyezhető el.

**52. §** (1) Az Lke-2/XI jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után.

(2) Az Lke-2/XI jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke-2/XI jelű építési övezetekben épületeként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(4) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (2) bekezdés szerintit, az épületek bővítése, beépítési paramétereket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(5) Az építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 22. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (2) bekezdésben foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(6) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (5) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(7) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t.

**53. §** Az Lke-2 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

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

**54. §** (1) az Lke-3/XI-1, Lke-3/XI-2, Lke-3/XI-3, Lke-3/XI-4 jelű építési övezetekben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az Lke-3/XI-5, Lke-3/XI-6 jelű építési övezetekben

- a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- b) kulturális,
- c) sport rendeltetés helyezhető el.

Lakás az Lke-3/XI-5, Lke-3/XI-6 építési övezetek területén nem helyezhető el, meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

(3) Az Lke-3/XI-7 jelű építési övezetben kizárólag

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
- c) kulturális

épületek helyezhetők el.

Lakás az Lke-3/XI-7 építési övezetek területén nem helyezhető el, meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

**55. §** (1) Az Lke-3/XI jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után.

(2) Az Lke-3/XI jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke-3/XI jelű építési övezetekben épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(4) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (2) bekezdés szerinti, az épületek bővítése, beépítési paramétereiket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(5) Az építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 22. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (2) bekezdésben foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(6) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület az (5) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(7) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t.

**56. §** Az Lke-3/XI építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

## IX. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

### 32. Vegyes területekre vonatkozó általános előírások

**57. §** (1) Az építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 22. § (4) bekezdés szerinti esetekben.

(2) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület az (1) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

**58. §** Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t, kivéve a Vi-2/XI-7 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

### 33. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei

**59. §** A Vi-2/XI jelű építési övezetben az előkert mérete 5,0 méter, kivéve a Vi-2/XI-2 jelű építési övezetet, ahol az előkert mérete 0,0 méter.

**60. §** (1) A Vi-2/XI-1 építési övezetekben elhelyezhető épületben

- a) egészségügyi, szociális,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás

rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vi-2/XI-2\* és a Vi-2/XI-3\* építési övezetekben elhelyezhető épületekben

---

\* Beépítési előírások meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

- a) természetvédelmi,
  - b) vendéglátó,
  - c) turisztikai,
  - d) szállás,
  - e) sport- és szabadidő,
  - f) oktatási-nevelési,
  - g) hitéleti,
  - h) biztonsági,
  - i) közlekedési
- rendeltetés helyezhető el.

(3) A Vi-2/XI-4 és Vi-2/XI-5 jelű építési övezetek elsősorban tudományos, kutatási célú intézmények elhelyezésére szolgál.

(4) A Vi-2/XI-6, Vi-2/XI-7, Vi-2/XI-8, Vi-2/XI-9, Vi-2/XI-10 és a Vi-2/XI-11 jelű építési övezetek területén

- 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.

**61. §** A Vi-2/XI-12 jelű építési övezet területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

**62. §** (1) A Vi-2 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után.

(2) Lakás – a Vi-2/XI-1, Vi-2/XI-2, Vi-2/XI-3, Vi-2/XI-4, Vi-2/XI-6, Vi-2/XI-7, Vi-2/XI-8, Vi-2/XI-11, Vi-2/XI-12 építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.

(3) A Vi-2/XI-1, Vi-2/XI-2, Vi-2/XI-3, Vi-2/XI-4, Vi-2/XI-6, Vi-2/XI-7, Vi-2/XI-8, Vi-2/XI-11, Vi-2/XI-12 építési övezetekben meglévő lakás megtertarható, de bővítése nem megengedett.

(4) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-2/XI-9 jelű építési övezetben az 1000 m<sup>2</sup>-t.

**63. §** A Vi-2/XI építési övezetekben teljes közművesítettség biztosítandó, valamint új beépítés esetén a Vi-2/XI-1 és Vi-2/XI-2, Vi-2/XI-3, Vi-2/XI-6 építési övezetekben a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet levezetésre.

**64. §** A Vi-2/XI-1, Vi-2/XI-2, Vi-2/XI-3, Vi-2/XI-4, Vi-2/XI-5 építési övezetekben új épület elhelyezése esetén a szükséges parkoló férőhelyek legalább 50%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni.

**65. §** (1) A Vi-2/XI-6 építési övezetben, a kötelezően előírt személygépkocsik számát, az egymástól 200 méter távolságon belül elhelyezkedő építmények esetében – az érintett építményekre vonatkozóan együttesen – csak a legmagasabb értéket eredményező hasznosítási módú építmény szerinti mennyiség figyelembevételével kell megállapítani.\*\*

---

\*\*Előírások meghatározása a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem MOME Campus Kreatív Innovációs és Tudáspark megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 151/2014. (V. 6.) Korm. rendelet 3/A. § alapján.

*Handwritten signature and initials*

(2) A Vi-2/XI-11 építési övezetben kereskedelmi funkció elhelyezése esetén, egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani az árusítótér minden megkezdett 12 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után.\*\*\*

**66. §** A Vi-2/XI-6 építési övezetben, az elhelyezendő kerékpárok számát, az egymástól 200 méter távolságon belül elhelyezkedő építmények esetében – az érintett építményekre vonatkozóan együttesen – csak a legmagasabb értéket eredményező hasznosítási módú építmény szerinti mennyiség figyelembevételével kell megállapítani.\*\*\*\*

**67. §** A Vi-2/XI-6 építési övezetben angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges szabad nyílás mérete 4,0 méternél nagyobb nem lehet.

**68. §** A Vi-2/XI építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

## **X. FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (K)**

### **34. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)**

**69. §** A K-Rek/XI építési övezetek területe nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, aktív pihenést szolgáló, szabadonálló beépítési módú területek, ahol a teljes közművesítettség biztosítandó, valamint új beépítés esetén a K-Rek/XI-1 építési övezetben a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet levezetésre.

**70. §** (1) A K-Rek/XI-1 építési övezetek területén szállásférőhelyet is tartalmazó vendéglátó, sport-, szabadidő- és turisztikai, valamint biztonsági és rendészeti\*, továbbá oktatási-nevelési rendeltetés helyezhető el.

(2) A K-Rek/XI-2\* építési övezetekben elhelyezhető épületekben

- a) természetvédelmi,
  - b) vendéglátó,
  - c) turisztikai,
  - d) szállás,
  - e) sport és szabadidő,
  - f) oktatási-nevelési,
  - g) hitéleti,
  - h) biztonsági és
  - i) közlekedési
- rendeltetés helyezhető el.

**71. §** A K-Rek/XI építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

### **35. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)**

**72. §** Az építési övezet területe a honvédelmi létesítmények, az azokhoz tartozó szálláshely épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmények és irodaépületek elhelyezésére szolgál.

**73. §** K-Hon/XI építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja határozza meg.

---

\*\*\* BP/1002/00058-2/2018. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

\*\*\*\* BP/1002/00058-2/2018. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

\* Beépítési előírások meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

### **36. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)**

**74. §** (1) A K-Közl/XI-1 építési övezet területe a libegő üzemi és végállomási funkcióinak elhelyezésére szolgál. Az övezet területén drótkötélpálya és gépház, műszaki és biztonsági berendezések, egyéb közlekedési pályák és várakozóhelyek (parkolók), közmű és hírközlési létesítmények, mindezek vízelvezetési és környezetvédelmi berendezései, továbbá vendéglátó és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.

(2) A K-Közl/XI-2 építési övezet területe a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező, szabadonálló beépítési módú, végállomásai és jármű telepei, fontosabb állomásai, valamint vasúti vágányok és műtárgyak, műszaki és biztonsági berendezések, egyéb közlekedési pályák, várakozóhelyek (parkolók), közmű és hírközlési létesítmények, mindezek vízelvezetési és környezetvédelmi berendezései mellett kereskedelem, szolgáltatás funkciók helyezhetők el. Az építési övezet területén teljes közművesítettséget kell biztosítani.

**75. §** A K-Közl/XI jelű építési övezetekben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0,0 méter.

**76. §** Libegő drótkötélpályájától mért (szabályozási tervlapon feltüntetett) 10-10 méteres védőtávolságon belül - kerítés kivételével, - építmény elhelyezése nem megengedett, fa ültetése tilos.

**77. §** A K-Közl/XI építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.

## **HARMADIK RÉSZ**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

#### **XI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

##### **37. Közlekedési területek általános előírásai**

**78. §** (1) A KÖu-3 övezetek területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.

(2) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(3) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

**79. §** (1) Közlekedési területek területén épület elhelyezhető, mely a közlekedést kiszolgáló, a terület ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, igazgatás, iroda rendeltetést tartalmazhat, kivéve a KÖk/XI jelű övezetben.

(2) Közlekedési területeken az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 0,0 méter.

(3) A közlekedési területeken legfeljebb 25 m<sup>2</sup> alapterületű építmény, maximum a telek területének 10%-áig, maximum 3,0 méter beépítési magassággal helyezhető el.

##### **38. II. rendű főutak területe (KÖu-3)**

**80. §** (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a 79. §-ban meghatározott módon, az ott meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-4 jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 79. § figyelembevételével.

##### **39. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)**

**81. §** (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

*Handwritten signature or mark.*



(2) A KÖu-4 jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 79. § figyelembevételével.

#### **40. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

**82. §** (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetbe tartozó közutak közül forgalmi jelentőségű gyűjtőút szerepet a Konkoly-Thege Miklós út és Eötvös út között, a gyermekvasút északi oldalán tervezett közút tölt be.

(3) A Kt-Kk jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 79. § figyelembevételével.

(4) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

#### **41. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)**

**83. §** (1) Az övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) A Kt-Kgy jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 79. § figyelembevételével.

(3) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.

#### **42. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)**

**84. §** (1) A KÖk/XI övezet a Fogaskerekű vasút és gyermekvasút, valamint a kapcsolódó és keresztező közlekedési létesítmények, továbbá köztárgyak, közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖk/XI jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 79. § figyelembevételével.

(3) A KÖk/XI jelű övezetben elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás rendeltetést tartalmazhat.

(4) A KÖk jelű övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 11. pontja tartalmazza.

### **XIX. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK**

#### **43. Zöldterületekre vonatkozó általános rendelkezések**

**85. §** (1) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárva tartást.

(2) Zöldterületet létesíteni, átépíteni csak közterület-alakítási terv alapján lehet.

#### **44. Közpark Zkp**

**86. §** Az övezet elsősorban a hagyományos hegyvidéki környezetben lévő, pihenő, játszó, sport és vendéglátó funkciókat tartalmazó közpark létesítésére szolgál.

**87. §** A Zkp/XI övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja határozza meg.

#### **45. Fásított köztér ZFK**

**88. §** Az övezet túlnyomórészt gyalogos terek övezete, amelyen pihenő vagy játszó funkciók helyezhetők el.

## XX. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

### 46. Közjóléti erdőterület (Ek)

89. § (1) Az Ek/XI-6 és Ek/XI-10 övezet területén

aa) a vendéglátó épület,

ab) a szabadidő eltöltés,

ac) a pihenés, a testedzés építményei,

ad) az ismeretterjesztés építményei,

ae) a terület fenntartásához szükséges építmények,

af) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport pálya) helyezhetők el;

b) parkolás csak terepszinten, az erdőterületet igénybevevők részére alakítható ki, fásítottan, 2 db gépkocsibeálló-helyenként 1-1 db fa – külön kerületi rendeletben szabályozott módon történő – telepítésével;

c) építmények csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, égetett téglá, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) és legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthetők;

d) a telek területének legfeljebb 20%-a lehet közhasználat elől elzárt terület és nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.

(2) A közjóléti erdőterületek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja határozza meg.

### 47. Közjóléti erdőterület – történelmi sportterület\*\*\* (Ek)

90. § (1) Az Ek/XI-1\* övezet területén kizárólag sport- és szabadidő rendeltetés helyezhető el, épületet elhelyezni nem lehet.

(2) Az Ek/XI-2, Ek/XI-3, Ek/XI-4, Ek/XI-8\*, övezet területén szállásférőhelyet is tartalmazó vendéglátó, sport-, szabadidő- és turisztikai, valamint biztonsági és rendészeti rendeltetés helyezhető el.

(3) Az Ek/XI-5\* övezetben – az ingatlanon – legfeljebb még egy épület helyezhető el, kizárólag hitéleti rendeltetéssel, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületen és legfeljebb 15,0 méter beépítési magassággal.

(4) Az Ek/XI-7\* övezet területén sport-, szabadidő-, és közlekedési rendeltetés helyezhető el.

(5) Az Ek/XI-11\* övezet területén a meglévő libegő felső állomásépülete bővíthető, a beépítési magasság a meglévő épület beépítési magassága.

(6) A közjóléti erdőterület – történelmi sportterületek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 10. pontja határozza meg.

---

\* Beépítési előírások meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

\*\*\* Megnevezés a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény 2. § (3) bekezdése alapján

## NEGYEDIK RÉSZ

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 48. Záró rendelkezések

91. § (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

92. § A Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. § (1a) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 1. mellékletében meghatározott területeire.”

#### 49. Hatályon kívül helyező rendelkezések

93. § Hatályát veszti

- a) a Fogaskerekű vasút Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2015. (XI.26.) önkormányzati rendelete,
- b) a Normafa történelmi sportterület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2016. (V.26.) önkormányzati rendelete,
- c) a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem (MOME) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelete,
- d) az Árnas út – Budakeszi út Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (V. 22.) önkormányzati rendelete.

Budapest Hegyvidék, 2018. február

dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Pokorni Zoltán  
polgármester

**1. melléklet: Szabályozási terv**

*JMT* *vd*

## 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

### 1. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettég megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-2/XI-IK	500	15	30	IK	15	65	35	0,3	0,15	3,5	5,5
Lke-2/XI-1	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,3	0,15	3,5	6,5

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettég megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/XI-1	1000	24	-	SZ	10	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5
Lke-3/XI-2	4000	30	-	SZ	10	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5
Lke-3/XI-3	2000	50	24	SZ	10	65	20	0,25	0,15	3,5	6,5
Lke-3/XI-4	1000	-	-	SZ	10	70	15	0,25	0,15	3,5	4,5
Lke-3/XI-5	5000	30	50	SZ	15	65	20	0,45	0,20	3,5	7,5
Lke-3/XI-6	5000	30	50	SZ	20	50	35	0,7	0,25	5,5	12,0
Lke-3/XI-7	2000	24	-	SZ	15	65	30	0,4	0,20	4,5	6,5
Lke-3/XI-ZFK	-	-	-	-	2	25	60	0,02	-	-	4,5

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettég megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/XI-1	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,20	3,5	5,5
Lk-2/XI-2	2000	24	50	SZ	10	70	35	0,25	0,15	3,5	6,5
Lk-2/XI-3*	10000	20	30	SZ	10	65	35	0,25	0,15	3,5	7,5
Lk-2/XI-4	2000	20	30	SZ	20	60	35	0,6	0,20	5,5	6,5
Lk-2/XI-5	400	-	-	SZ	70**	15**	70	1,20	0,25	4,5	7,5

\* Paraméterek meghatározása a 131/2016. (VI.7.) Korm. rendelet alapján

\*\* BP/1002/00058-2/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

#### 4. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület(Vi-2)

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépített égmegengedett 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)
Vi-2/XI-1	10000	50	50	SZ	15	60	25	0,5	0,20	3,5	10,5
Vi-2/XI-2	2000	-	-	SZ	25	35	40	0,70	0,20	3,0	10,0
Vi-2/XI-3	400	-	-	SZ	35	40	40	0,5	0,25	4,5	7,5
Vi-2/XI-4	5000	-	-	SZ	10	65	20	0,25	0,20	4,5	7,5
Vi-2/XI-5	5000	-	-	SZ	30	35	50	1,0	0,50	4,5	12,0
Vi-2/XI-6	5000	-	-	SZ	35	40	50	1,25	0,5	4,5	17,5
Vi-2/XI-7	5000	30	50	SZ	15	50	20	0,35	0,25	3,5	10,5
Vi-2/XI-8	5000	30	50	SZ	30	35	35	0,6	0,25	3,5	13,5
Vi-2/XI-9	1000	20	30	SZ	15	75	35	0,30	0,25	3,5	6,5
Vi-2/XI-10	20000	-	-	SZ	15	65	25	0,43	0,25	6,5	10,5 <sup>V</sup>
Vi-2/XI-11	1000	-	-	SZ	65	10**	60	1,80	0,50	5,5	7,5
Vi-2/XI-12	10000	-	-	SZ	15	75	15	0,5	0,25	3,5	9,0

V: A védett épületre vonatkozóan 15,0 méter.

\*\* BP/1002/00058-2/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

#### 5. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépített égmegengedett 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)
K-Rek/XI-1*	5 000	-	-	SZ	35	30	40	1,0	0,4	4,0	9,0
K-Rek/XI-2	2000	-	-	SZ	15	40	25	0,25	0,25	4,5	7,5

\* Paraméterek meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

## 6. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettég megegyedő legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megegyedő legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megegyedő legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megegyedő legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megegyedő legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megegyedő legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megegyedő legnagyobb mértéke (m)
K-Hon/XI-1	10000	-	-	SZ	5	80	-	0,05	-	3,0	4,5
K-Hon/XI-2	10000	-	-	SZ	10	50	15	0,3	0,25	4,5	15,0

## 7. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettég megegyedő legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megegyedő legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megegyedő legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megegyedő legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megegyedő legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megegyedő legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megegyedő legnagyobb mértéke (m)
K-Közl/XI-1	3000	-	-	SZ	25	40	45	0,4	-	3,5	6,5
K-Közl/XI-2	-	-	-	SZ	45	20	45	0,3	-	-	9,0

## 8. Közpark (Zkp)

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettég megegyedő legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megegyedő legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megegyedő legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megegyedő legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megegyedő legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megegyedő legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megegyedő legnagyobb mértéke (m)
Zkp/XI	10000	80	80		3	70	10	0,03	-	-	4,5

## 9. Közjóléti erdőterület (Ek)

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettég megegyedő legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megegyedő legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megegyedő legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megegyedő legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megegyedő legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megegyedő legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megegyedő legnagyobb mértéke (m)
Ek/XI-6	10.000	-	-		3	95	3	0,06	-	-	6,0
Ek/XI-9	10.000	-	-		0	95	-	0	-	-	-
Ek/XI-10	3.000	-	-		3	95	3	0,06	-	-	6,0

### 10. Közjóléti erdőterület – történelmi sportterület\*\*\* (Ek)

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettég megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Ek/XI-1	10.000	-	-		0	95	-	0	-	-	-
Ek/XI-2*	10.000	-	-		22	40	-	0,35	-	-	meglévő
Ek/XI-3*	10.000	-	-		20	50	-	0,5	-	-	meglévő
Ek/XI-4*	10.000	-	-		10	50	-	0,3	-	-	meglévő
Ek/XI-5*	10.000	-	-		0,91	95	-	0,002	-	-	meglévő <sup>H*</sup>
Ek/XI-7*	10.000	-	-		0,1	95	-	0,002	-	-	7,5
Ek/XI-8*	10.000	-	-		0	95	-	0	-	-	-
Ek/XI-11*	4.000	-	-		20	60	-	0,4	-	-	meglévő

\* Paraméterek meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

<sup>H</sup> Kizárólag hitéleti rendeltetés esetén 15,0 méter

\*\*\* Megnevezés a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény 2. § (3) bekezdése alapján

### 11. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettég megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
KÖk/XI	-	-	-		5	-	-	-	-	-	7,0

*Handwritten signature*



**3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása**

	A	B
1.	<b>Belső zóna</b>	<b>Hegyvidéki zóna</b>
2.	lakás önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1)</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1)</sup>
5.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1)</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1)</sup>
6.	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
7.	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
8.	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
9.	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
10.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>2,3)</sup>	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>2,3)</sup>
11.	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
12.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
13.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után <sup>3)</sup>	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után <sup>3)</sup>
14.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után <sup>3)</sup>	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után <sup>3)</sup>
15.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
16.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
17.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
18.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után

19.	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 minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1000 m <sup>2</sup> -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park 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 irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység 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

3) a 309/2016 (X.13.) Korm. rendelet figyelembevételével

*Handwritten signature and initials*

**4. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása a Belső zóna területén**

	A	B
	Funkció	Elhelyezendő kerékpárok száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység <sup>1)</sup>	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után/2 kerékpár
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
14.a.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utas szám 5%-ával azonos darabszám
14.b.	Közösségi helyközi közlekedés vasúti megállóhelyei és állomásai	Megállóhelyenként minimum 5 db

1) A 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével meghatározott személygépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a létesítmény kerékpár elhelyezési kötelezettség szempontjából Belső zónába tartozónak tekintendő.

## 1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek

Zugligeti út	(10760/10)	részben műemléki környezet	42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Budakeszi út 26/b.	10944/2		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Budakeszi út 34/a.	10866/5		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Zugligeti út 61.	10821/3		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Zugligeti út 69.	10823		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Zugligeti út 71.	10824		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Remete út 14.	10849/1		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Janka út 1.	10514		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Zugligeti út 113.	10522	műemlék, műemléki környezet	42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Szilassy út 3.	10505/2	műemlék, műemléki környezet	42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Szilassy út 18.	10505/3	műemléki környezet	42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem és 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Szilassy út 3.	10501/5	műemléki környezet	42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Normafa	10497/6		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Béla király út 44.	10500/3	műemléki környezet	42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Eötvös út 48.	9129/5		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Eötvös út 48.	9129/6		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Eötvös út 48.	9129/7		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Eötvös út 10-14.	9316		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Istenhegyi út	(9814/1)		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 1/A. melléklet Helyi egyedi védelem
Szilágyi Erzsébet fasor 16.	6835/8	műemlék, műemléki környezet	42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Istenhegyi út 103/b.	9879/1		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Janka út 5-9.	10513		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Árnyas út 40/b.	10875/5	Főv. helyi védett épület	42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Árnyas út 30.	10856		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Árnyas út 26.	10858		442/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Árnyas út 18.	10860/1		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Árnyas út 6.	10860/8		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Árnyas út 9/b.	10869/4		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék

*Handwritten signature or mark*

Zugligeti út 89.	10834		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Budakeszi út 28/c.	10943/3		42/2017. (XI. 17.) Ök. rendelet 4. melléklet Elővédelmi jegyzék
Eötvös út 44.	9134/2		Tömör kerítés létesíthető
Eötvös út	9133/5		Tömör kerítés létesíthető
Eötvös út 46.	9133/6		Tömör kerítés létesíthető
Eötvös út 48.	9129/5		Tömör kerítés létesíthető
Eötvös út 50.	9128/3		Tömör kerítés létesíthető
Jánoshegyi út	10497/6		Kilátás- és látványvédelem
Harangvölgyi út	10500/3		Kilátás- és látványvédelem
Béla király út 59/e.	10525/2	műemlék, műemléki környezet	Kilátás- és látványvédelem, Helyi (fővárosi) jelentőségű természetvédelmi terület
Zugligeti út 107- 111.	10524/1	műemléki környezet	Kilátás- és látványvédelem
Remete út	10875/2		Kilátás- és látványvédelem
Tündérhegyi út	10505/1		Kilátás- és látványvédelem, Forrás
Erzsébet kilátó út	10503/25	Föv. helyi védett épület	Kilátás- és látványvédelem
Jánoshegyi út	10503/10		Forrás
Budakeszi út	10877/17		Forrás
Fogaskerekű	9886/1	műemlék, műemléki környezet, műemléki jelentőségű terület	
Fogaskerekű	9309/1	műemlék, műemléki jelentőségű terület	
Agancs út (részben)	9298	műemlék	
Remete út 16.	10848/2	műemlék	
Árnyas út	10870/4	műemlék	
Budakeszi út 38-40.	10868	műemlék, műemléki környezet	
Budakeszi út 36/b.	10867/6	műemlék, műemléki környezet	
Budakeszi út	10867/9	műemlék, műemléki környezet	
Budakeszi út 36/a.	10867/10	műemlék, műemléki környezet	
Budakeszi út	10867/13	műemlék, műemléki környezet	
Árnyas út	10867/12	műemlék, műemléki környezet	
Árnyas út	10867/11	műemlék, műemléki környezet	
Árnyas út 3.	10867/8	műemlék, műemléki környezet	
Árnyas út	10867/7	műemlék, műemléki környezet	
Zugligeti út 49-53.	10864	műemlék	
Árnyas út	(10820/1)	műemlék, műemléki környezet	
Árnyas út 2/a.	10820/4	műemlék, műemléki környezet	
Árnyas út	10820/5	műemlék, műemléki környezet	
Árnyas út 2/b.	10820/3	műemlék, műemléki környezet	
Zugligeti út 73.	10825	műemlék	
Zugligeti út 77-79.	10828	műemlék, műemléki környezet	

Zugligeti út 64.	10760/3	műemlék
Zugligeti út 27.	10944/3	műemlék
Zugligeti út 25.	10945	műemlék
Zugligeti út 9-23.	10947/1	műemlék, műemléki környezet, Főv. helyi védett épület
Zugligeti út	10527/2	műemlék
Szilágyi Erzsébet fasor	6835/15	műemléki környezet
Acsádi Ignác utca	(6835/16)	műemléki környezet
	(10133/1)	műemléki környezet
Istenhegyi lejtő 4.	9877/20	műemléki környezet
Istenhegyi út 101/a.	9877/21	műemléki környezet
Istenhegyi út 101/b.	9877/22	műemléki környezet
Istenhegyi út 101/c.	9877/15	műemléki környezet
Istenhegyi út 101/d.	9877/16	műemléki környezet
Istenhegyi út 103/a.	9879/2	műemléki környezet
Istenhegyi út 103/b.	9879/1	műemléki környezet
Diana utca (részben)	(9578)	műemléki környezet, műemléki jeletőségű terület
	(9566/2)	műemléki környezet, műemléki jeletőségű terület
	9886/2	műemléki környezet, műemléki jeletőségű terület
Rege út 16-20.	(9289/2)	műemléki környezet
Rege út (részben)	(9240/14)	műemléki környezet, műemléki jeletőségű terület
Hegyhát út 19.	(9305/1)	műemléki környezet
Csillagvölgyi út	10496/25	műemléki környezet
	10496/26	műemléki környezet
	10467/2	műemléki környezet
Mátyás király út (részben)	(10468/1)	műemléki környezet
Zugligeti út (részben)	(10523)	műemléki környezet
Zugligeti út	10524/10	műemléki környezet
Zugligeti út	10524/12	műemléki környezet
Zugligeti út	10524/13	műemléki környezet
Zugligeti út 100- 102.	10524/8	műemléki környezet
Zugligeti út	10525/4	műemléki környezet
Zugligeti út	10525/5	műemléki környezet
Zugligeti út	10525/3	műemléki környezet
	(10525/1)	műemléki környezet
Szilassy út (részben)	(10506)	műemléki környezet
Szilassy út	(10509)	műemléki környezet
Janka út 6/a.	10518/1	műemléki környezet
Janka út 6/b.	10518/2	műemléki környezet, Főv. helyi védett épület
Janka út 8.	10511/2	műemléki környezet

*Qug d*

Szilassy út	10511/1	műemléki környezet
Szilassy út 10/a.	10510/2	műemléki környezet
Szilassy út 10/b.	10510/1	műemléki környezet
Szilassy út 10/c.	10519	műemléki környezet
Szilassy út 12/a-b.	10508	műemléki környezet
Szilassy út 12/c-d.	10520	műemléki környezet
Szilassy út 14/a.	10507/1	műemléki környezet
Szilassy út 14/b.	10507/2	műemléki környezet
Szilassy út 16.	10521	műemléki környezet
Harangvölgyi út (részben)	(10500/6)	műemléki környezet
Harangvölgyi út 44.	10500/8	műemléki környezet, Főv. helyi védett épület
Harangvölgyi út	10500/9	műemléki környezet
Harangvölgyi út	10500/10	műemléki környezet
Harangvölgyi út	10500/11	műemléki környezet
Harangvölgyi út	10500/12	műemléki környezet
Béla király út (részben)	(10517/2)	műemléki környezet
Remete út (részben)	(10847)	műemléki környezet
Remete út 14.	10849/1	műemléki környezet
Árnyas út 40/b.	10875/5	műemléki környezet
Budakeszi út (részben)	(10893/7)	műemléki környezet
Árnyas út (részben)	(10861)	műemléki környezet
Árnyas út	10869/5	műemléki környezet
Budakeszi út 36/c.	10867/2	műemléki környezet
Árnyas út 3/b.	10867/3	műemléki környezet
Árnyas út 3/c.	10867/4	műemléki környezet
Budakeszi út 34/c.	10866/9	műemléki környezet, Főv. helyi védett épület
Budakeszi út 34/b.	10866/8	műemléki környezet
Budakeszi út 34/a.	10866/5	műemléki környezet
Zugligeti út 55.	10866/6	műemléki környezet
Árnyas út 1/a.	10866/7	műemléki környezet
Zugligeti út 59.	10821/1	műemléki környezet
Zugligeti út 61.	10821/3	műemléki környezet
Árnyas út 4.	10860/9	műemléki környezet
Árnyas út 6.	10860/8	műemléki környezet
Árnyas út 8.	10860/7	műemléki környezet
Árnyas út 8.	10860/5	műemléki környezet
Árnyas út 12.	10860/4	műemléki környezet
Árnyas út 14.	10860/3	műemléki környezet
Árnyas út 16.	10860/2	műemléki környezet
Zugligeti út 69.	10823	műemléki környezet
Zugligeti út 71.	10824	műemléki környezet
Zugligeti út 73.	10825	műemléki környezet
Zugligeti út 75.	10826	műemléki környezet
Zugligeti út	10827	műemléki környezet

Zugligeti út 81.	10830	műemléki környezet, Főv. helyi védett épület
Tersánszky Józsi Jenő köz	(10865)	műemléki környezet
Budakeszi út 32.	10864	műemléki környezet
Budakeszi út 30/c.	10863/4	műemléki környezet
Zugligeti út 47.	10863/3	műemléki környezet
Budakeszi út 26/b.	10944/2	műemléki környezet
Budakeszi út 26/a.	10944/3	műemléki környezet
Budakeszi út 24.	10945	műemléki környezet
Budakeszi út 10.	10950/3	műemléki környezet
Zugligeti út 3.	10950/4	műemléki környezet
Zugligeti út 5.	10950/5	műemléki környezet
Zugligeti út 7.	10949/4	műemléki környezet
Zugligeti út 29.	10944/1	műemléki környezet
Remete út 4.	10853	Főv. helyi védett épület
Budakeszi út 46/b.	10873/3	Főv. helyi védett épület
Konkoly Thege Miklós út 13-17.	9121/18	Főv. helyi védett épület

*Handwritten signature or mark*



## INDOKLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez**

### ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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 önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területeire vonatkozóan.

### RÉSZLETES INDOKLÁS

#### 1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

#### 2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

#### 3-15. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 16-17. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 18-21. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 22-30. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 31-43. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

#### 44-45. § - hoz

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

**46-77. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

**78-90. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

**91-93. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint meghatározza a hatályon kívül helyezendő önkormányzati rendeleteket.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**/2018. ( ) önkormányzati rendelete**  
**az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 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 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

## ELSŐ RÉSZ

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### 1. A rendelet területi hatálya

**1. §** (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Mártonhegyi út – Diana utca – Fogaskerekű vasút – Istenhegyi út – Diana köz – Diana utca – Óra út – Tündér utca – Kakukk út – Thomán István utca – Pagony utca – Hangya utca – Tündér utca – Hableány utca – Költő utca – 9598/5 hrsz.-ú ingatlan – Költő utca – 9595/4 hrsz.-ú ingatlan – 9595/8 hrsz.-ú ingatlanok által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) E rendeletet a településképp védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

##### 2. Értelmező rendelkezések

**2. §** E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot:* Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
2. *Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út:* A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyep pótló növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
5. *Kapubeajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
6. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
7. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.

8. *Pavilon*: Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
9. *Szintterületi mutató (szm)*: Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
10. *Útsatlakozás*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
11. *Vendéglátó terasz*: Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
12. *Víz- és légáteresztő burkolat*: A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tevő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (Műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

## II. FEJEZET FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

### 3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

**3. §** (1) Az 1. mellékleten közterületi fásítással jelölt útszakaszokon a fasorokat meg kell tartani és a közlekedés és a közművelésítmények helyigényének biztosításával ki kell egészíteni, illetve az átépítésre kerülő közterületeken el kell telepíteni.

(2) Az 1. mellékleten jelölt Közterület zöldfelületként megtartandó területének legfeljebb 30%-án létesíthető burkolt felület.

### 4. A terepalakításra vonatkozó előírások

**4. §** (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

- a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel

változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembevételével.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel

változtatható meg.

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

(5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet.

### 5. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

**5. §** (1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető, kivéve az 1. mellékleten jelölt helyeken, ahol parkolólemez kialakítható.

(2) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(3) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(4) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

## **6. A táj és természeti környezet védelme**

**6. §** (1) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány területén

a) épület, épületrész valamint terepszint alatti építmény – kivéve nyomvonal jellegű építmény – nem állhat, és legfeljebb 15%-án létesíthető víz- és légáteresztő burkolt felület,

b) a meglévő faállomány összterületszázalékának legalább 80%-át meg kell tartani,

c) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett.

(2) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa esetében a fa lombkorona vetületén belül magas és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, és ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat építhető, és a fa törzse körül 1 méteres távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.

(3) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

**7. §** Az országos jelentőségű védett természeti területek határától számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetatlenné válna, vagy ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl.

## **7. A zöldfelületek kialakítása**

**8. §** (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével – a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

## **8. Közművekre vonatkozó általános előírások**

**9. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 10. § 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.

**10. §** (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 szennyvíztározó medencék létesíthetők.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

*em e*

## 9. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

11. § (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többletmennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

12. § (1) Új beépítés vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt vagy beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## 10. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

13. § (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Új lapostetős épület építése vagy meglévő lapostetős épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.

(3) 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.

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

(5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan 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 a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## 11. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

14. § Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

### III. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 12. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

15. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) KÖu-3, KÖu-4 jelű övezet és 3. melléklet szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak járdáin a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

16. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) KÖu-3, KÖu-4 jelű övezetek és 3. melléklet szerinti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak járdáin a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,0 méter.

### IV. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 13. Telekalakítás

17. § (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.

(2) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a teleknyúlvánnyal csökkentett telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a teleknyúlvánnyal csökkentett telek melletti határa és a teleknyúlvánnyal csökkentett telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

18. § (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több építési övezetbe, övezetbe tartozzon.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

19. § (1) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.

(2) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telek megosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

20. § A sajátos építményfajták számára az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

## V. FEJEZET

### A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 14. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

**21. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (4) bekezdések szerint előírások figyelembevételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Új épület építéskor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:

a) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 28. § figyelembevételével.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 métert,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t,

e) az építési telken lévő védett épület vagy az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa, Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(5) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

**22. §** Támfalgarázs csak teremgarázként létesíthető, támfalgarázs-sor nem alakítható ki, kivéve a meglévő támfalgarázs-sorok hiányzó, közbülső elemeinek kialakítását.

#### 15. Magánutakra vonatkozó előírások

**23. §** Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

#### 16. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

**24. §** (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- és bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 400 férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- bejárat elegendő,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubeajtó, útcsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubeajtó, az útcsatlakozás telken belül kialakítható:

a) jármű lift alkalmazásával,

b) maximum 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

#### 17. A légitözlekedésre vonatkozó előírások

**25. §** Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.



## VI. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 18. A beépítésre vonatkozó általános előírások

**26. §** (1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,

b) terepszint alatti gépjármű tároló,

c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hídépítmény,

d) kerítés,

e) hulladéktartály-tároló,

f) közmű-becsatlakozási műtárgy,

g) előlépcső,

h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,

i) garázst kiszolgáló alagút,

j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény

helyezhető el.

Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

**27. §** Az 1. mellékleten feltételhez kötött szabályozási vonallal jelölt területek közterületből kikerülhetnek és az építési telek részévé válhatnak, ha az érintett tulajdonosok – a közterület tulajdonosa és az ingatlan tulajdonosa – megegyeznek az érintett területek átadásában, átvételében. Megegyezés hiányában a közterületről az ott létesített építményeket el kell bontani.

**28. §** Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az építési övezetben övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az építési övezetre, övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.

**29. §** A kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás 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 legfeljebb 10%-kal csökken.

**30. §** Amennyiben szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megengedett rendeltetések számát a csökkentés nélküli eredeti telekméret alapján kell számítani.

**31. §** Az 1950. év előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zártos épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

**32. §** Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,

b) a zártosra beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

**33. §** (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiegészítő rendeltetésű épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 méter lehet.

**34. §** Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

### **19. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások**

**35. §** (1) A lakóterületeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől el lehet térni

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, vagy jelentős fás növényzettel fedett 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.

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

(4) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az 1. mellékleten ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

### **20. Melléképítmények elhelyezése**

**36. §** (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály tároló,

c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,

d) zászlótartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály tároló,

c) kerti építmény,

d) komposztáló,

e) zászlótartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

## **VII. FEJEZET**

### **AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI**

#### **21. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei**

**37. §** Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó nem helyezhető el.

## MÁSODIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### VIII. FEJEZET KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Lke)

##### 22. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai (Lke)

**38. §** (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/XII-Vke jelű építési övezet kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/XII-7 és Lke-3/XII-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/XII-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 21. § (3) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(5) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

##### 23. Kertvárosias sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3) építési övezetei

**39. §** (1) Az Lke-3 jelű építési övezetekben a (2) bekezdés szerinti eset kivételével

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

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az Lke-3/XII-Vke építési övezetben vízbeszerzési és víztárolási létesítmények helyezhetők el.

**40. §** (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t a (2) bekezdés szerinti eset kivételével.

(2) Az Lke-3/XII-Vke jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

**41. §** Az Lke-3 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

#### IX. FEJEZET INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)

##### 24. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei

**42. §** (1) A Vi-2/XII-1, Vi-2/XII-2 jelű építési övezetek területén

*2017. é.*

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
  - b) hitéleti,
  - c) nevelési, oktatási,
  - d) egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - f) igazgatási
- rendeltetés helyezhető el.

Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

(2) A Vi-2/XII-3 jelű építési övezetek területén tudományos, kutatási célú építmények helyezhetőek el. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

**43. §** (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-2/XII-1, Vi-2/XII-2 jelű építési övezetekben az 500 m<sup>2</sup>-t.

(2) A Vi-2/XII-3 jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

**44. §** A Vi-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

## **25. Intézményi, alközpont terület (Vi-AK) építési övezetei**

**45. §** (1) A Vi-AK/XII-1, Vi-AK/XII-3, Vi-AK/XII-4 jelű építési övezetek területén

- a) hitéleti,
- b) nevelési, oktatási,
- c) egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató és
- e) igazgatási

rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezetek a területén nem helyezhető el.

(2) A Vi-AK/XII-2 jelű építési övezetben kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés helyezhető el.

(3) A Vi-AK/XII-5 jelű építési övezetek területén

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

rendeltetés helyezhető el. Lakó rendeltetés kialakítása a földszinten nem megengedett. Lakó rendeltetés nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át.

(4) A Vi-AK/XII-6 jelű építési övezet területén

- a) lakó,
  - b) hitéleti,
  - c) nevelési, oktatási,
  - d) egészségügyi, szociális és
  - e) igazgatási
- rendeltetés helyezhető el.

*Handwritten signature or mark*

**46. §** (1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-AK/XII-5 jelű építési övezetekben a 2000 m<sup>2</sup>-t.

(2) A Vi-AK/XII-1, Vi-AK/XII-3, Vi-AK/XII-4 és Vi-AK/XII-6 jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

**47. §** A Vi-AK jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### X. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

##### 26. KÖu-3

**48. §** (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.

(3) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(4) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(5) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

##### 27. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

**49. §** (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(3) A KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

##### 28. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

**50. §** (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utakat a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

##### 29. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

**51. §** (1) Az övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

## **XIX. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK**

### **30. Zöldterületekre vonatkozó általános rendelkezések**

**52. §** (1) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárva tartást.

(2) Zöldterületet létesíteni, átépíteni csak közterület-alakítási terv alapján lehet.

### **31. Közterületek területe (Zkp/Kk, Kt-Zkk)**

**53. §** (1) Az övezetekbe az 1 hektárnál kisebb alapterületű és 80 méternél kisebb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetek területén a következő építmények helyezhetők el:

- a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- c) vendéglátó épület,
- d) nyilvános illemhely.

(3) Az övezetek területén gépjárműforgalmi kapcsolat csak az 1. mellékleten kijelölt helyen valósítható meg.

**54. §** A Zkp/Kk és Kt-Zkk jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

## **NEGYEDIK RÉSZ**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **32. Záró rendelkezések**

**55. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

**56. §** (1) A Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. § (1a) bekezdése c) pontja helyébe alábbi rendelkezés lép:

„c) a Mártonhegyi út – Diana utca – Fogaskerekű vasút – Istenhegyi út – Diana köz – Diana utca – Óra út – Tündér utca – Kakukk út – Thomán István utca – Pagony utca – Hangya utca – Tündér utca – Hableány utca – Költő utca – 9598/5 hrsz.-ú ingatlan – Költő utca – 9595/4 hrsz.-ú ingatlan – 9595/8 hrsz.-ú ingatlan által határolt területére,”

### **33. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

**57. §** Hatályát veszti a Szépkilátás út környéke Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2017. (V. 22.) önkormányzati rendelete.

Budapest Hegyvidék, 2018. február

dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Pokorni Zoltán  
polgármester

**1. melléklet: Szabályozási terv**

## 2. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (méter <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-3/XII-1	2000	24	-	SZ	10 (15*)	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5(5,0*)
3.	Lke-3/XII-2	4000	30	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
4.	Lke-3/XII-3	2000	24	-	SZ	15	65	30	0,25	0,20	4,5	6,5
5.	Lke-3/XII-4	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	3,5	6,5
6.	Lke-3/XII-5	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
7.	Lke-3/XII-6	4000	30	50	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
8.	Lke-3/XII-7	2000	24	50	SZ	15	65	35	0,30	0,20	3,5	6,5
9.	Lke-3/XII-Vke	-	-	-	SZ	10	50	50	0,10	-	-	6,0
10.	*: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet a védett természeti területeken elhelyezkedő ingatlanok kivételével.											

### 2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/XII-1	10000	-	-	SZ	10	75	20	0,10	0,10	3,5	7,0
3.	Vi-2/XII-2	5000	30	50	SZ	30	50	20	0,30	0,25	3,5	5,5
4.	Vi-2/XII-3	5000	-	-	SZ	10	75	20	0,30	0,25	4,5	7,5

### 3. Intézményi, alközpont terület (Vi-AK)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-AK/XII-1	1000	-	-	SZ	45	35	40	1,00	0,40	5,5	10,5
3.	Vi-AK/XII-2	1000	-	-	SZ	25	40	35	0,60	0,25	4,5	7,5
4.	Vi-AK/XII-3	4000	-	-	SZ	20	50	30	0,50	0,25	3,5	10,5
5.	Vi-AK/XII-4	2000	24	-	SZ	20	60	30	0,40	0,20	4,5	6,5
6.	Vi-AK/XII-5	1000	-	-	SZ	15	60	20	0,35	0,15	4,5	7,5
7.	Vi-AK/XII-6	2000	-	-	SZ	20	50	30	0,40	0,20	4,5	7,5

### 4. Zöldterületek

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



### 3. melléklet: Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak:

	A
1.	Mártonhegyi út
2.	Thomán István utca

*Handwritten signature*

#### 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

A	
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákokthon) minden vendégszobája után
6.	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
7.	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
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhely után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákokthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
23.	hitéleti rendeltetési egységek minden megkezdett 80 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup> A 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásainak figyelembevételével.

## 1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek

### Műemlékek:

8467/8, 9579/1, 9582, 9598/2, 9598/2, 9599, 9602/2, 9612/4, 9612/5, 9612/6, 9612/7, 9612/8, 9613, 9615/2, 9631, 9644/1, 9644/2, 9648, 9655/2, 9657/11, 9657/12, 9716/21, 9886/1

### Műemléki jelentőségű terület:

8470/2, 8471/2, 8471/3, 8471/4, 8472/2, 9246, 9459, 9460, 9461, 9462, 9464, 9465, 9466, 9467, 9469, 9470, 9471/1, 9471/2, 9503/10, 9503/2, 9503/3, 9495/2, 9496/1, 9496/2, 9496/3, 9498, 9655/2, 9500, 9501/1, 9501/2, 9517, 9521, 9522, 9523, 9524, 9526/1, 9527, 9528, 9529/1, 9535/1, 9535/2, 9535/3, 9535/5, 9537, 9538/1, 9538/3, 9539/1, 9539/2, 9540, 9551, 9556/1, 9556/3, 9556/4, 9557, 9558, 9566/1, 9566/2, 9575, 9577/1, 9577/2, 10441, 10442/1, 10442/2, 10443/1, 10443/2, 10443/3, 10444/1, 10444/2, 10446, 10447, 10448/1, 10448/2, 10448/3, 9309/1, 9597/1, 9297/1, 9297/2, 9298, 9299, 9307/10, 9258, 9259/1, 9261, 9269/1, 9269/10, 9269/11, 9269/12, 9269/13, 9269/14, 9269/15, 9269/16, 9269/17, 9269/19, 9269/22, 9269/24, 9269/3, 9269/31, 9269/4, 9269/5, 9269/6, 9269/7, 9269/8, 9276/1, 9276/2, 9277/1, 9277/3, 9283, 9294/10, 9294/13, 9294/15, 9294/16, 9534/4, 9458/1, 9458/2, 9476/1, 9476/2, 9476/3, 9477, 9478, 9479/1, 9479/2, 9481, 9482, 9483/1, 9483/2, 9484/1, 9484/2, 9485, 9486, 9495/1, 9689/2, 9690/1, 9690/2, 9691/1, 9691/2, 9692/1, 9692/2, 9693/1, 9693/2, 9694/2, 9694/3, 9695/1, 9695/2, 9696, 9886/2, 10439, 10422/1, 10422/2, 10422/3, 10423/1, 10423/2, 10423/3, 10423/4, 10426/1, 10426/3, 10427, 10428/1, 10428/2, 10434/1, 10434/2, 10435/1, 10435/2, 10438/1, 10438/2, 10438/3, 10448/4, 10449/1, 10449/2, 10449/3, 10450/1, 10451, 10452, 10453/1, 10453/2, 10453/3, 10453/4, 10454/1, 10455, 10459/1, 10459/2, 10459/3, 10459/4, 10496/20, 8468, 9294/7, 9440, 9452, 9455, 9456, 9463, 9468, 9475, 9480, 9494, 9694/1, 9697, 9814/1, 10288, 10421, 10425, 10426/4, 10433, 10454/2, 10458, 10460, 10468/2, 10492, 9503/1, 9592, 9591, 9590, 9586, 9585, 9576, 9574, 9631, 9630/1, 9629, 9616/1, 9615/9, 9615/8, 9615/2, 9615/4, 9579/1, 9579/2, 9580/1, 9582, 9581, 9610, 9580/2, 9607, 9606/2, 9606/3, 9609, 9608, 9606/1, 9615/5, 9605, 9604, 9601, 9600, 9615/12, 9615/7, 9613, 9666, 8467/6, 9163/3, 9163/4, 9163/5, 9163/6, 9163/7, 9164, 9165, 9166, 9167/1, 9167/2, 9168/1, 9177/2, 9177/3, 9241, 9269/18, 9294/6, 9294/9, 9441/1, 9441/2, 9442/3, 9442/4, 9442/5, 9442/6, 9442/7, 9446, 9449, 9450, 9451, 9453, 9454, 9171/2, 9172/1, 9493, 9552/1, 9552/2, 9552/4, 9563/1, 9563/2, 9597/2, 9598/2, 9598/3, 9598/4, 9599, 9217/1, 9612/4, 9612/5, 9612/6, 9612/7, 9612/8, 9532, 9239, 9529/4, 9529/5, 9529/6, 9657/4, 9657/6, 9657/7, 9644/2, 9355/1, 9307/2, 9645/1, 9695/3, 9675, 9628, 9627, 9410/2, 9410/1, 10493/1, 9362/4, 9362/3, 9354, 9294/8, 9277/2, 9269/25, 9197, 9225/2, 9168/2, 10493/2, 9536/3, 10493/3, 9562, 9554, 9886/1, 9499, 9589/1, 9596, 9602/4, 9602/5, 9606/4, 9606/5, 9614, 9615/13, 9615/14, 9615/15, 9615/16, 9615/17, 9615/18, 9616/2, 9616/3, 9617/2, 9617/3, 9617/4, 9617/5, 9619/1, 9619/2, 9619/3, 9619/4, 9619/5, 9619/6, 9622/1, 9622/3, 9622/4, 9623/1, 9623/2, 9624/1, 9624/2, 9625/1, 9625/2, 9626/1, 9626/2, 9630/2, 9632, 9633, 9635/1, 9635/2, 9636/1, 9636/2, 9637/1, 9637/2, 9638/1, 9638/2, 9639/1, 9639/2, 9640/1, 9640/2, 9641, 9645/2, 9646, 9647/1, 9647/2, 9648, 9649/1, 9649/2, 9650/1, 9650/2, 9651/1, 9651/2, 9652/1, 9652/2, 9653/1, 9653/2, 9654/1, 9654/2, 9654/3, 9655/1, 9656/1, 9656/4, 9657/3, 9658, 9659/2, 9659/3, 9659/4, 9660, 9661, 9662/1, 9662/2, 9663/1, 9663/2, 9664, 9669, 9670, 9672/1, 9672/2, 9672/3, 9673/1, 9673/2, 9676/1, 9676/2, 9677/1, 9677/2, 9678, 9679, 9680, 9681, 9682, 9683, 9684, 9685, 9686, 9687/1, 9687/2, 9688/4, 9688/5, 8467/4, 8473/1, 8473/2, 8490, 9132, 9144/1, 9160/2, 9168/3, 9169/3, 9172/2, 9174, 9183, 9199/2, 9199/3, 9207/1, 9208/1, 9208/2, 9219/10, 9222/3, 9223/3, 9226, 9231, 9235, 9240/14, 9240/6, 9240/9, 9244, 9248, 9257/2, 9307/5, 9307/6, 9308, 9310, 9311, 9313, 9323/1, 9326, 9339, 9348, 9358, 9369, 9396, 9401, 9403, 9404, 9413, 9419, 9422, 9429, 9535/4, 9578, 9584, 9588, 9589/2, 9593, 9597/3, 9603, 9611, 9612/3, 9621, 9642, 9643/1, 9657/2, 9665, 9671, 9674/1, 9674/2, 9503/4, 9503/5, 9506, 9505, 9503/9, 9503/7, 9503/6, 9514, 9515, 9516/1, 9516/2, 9561, 9560/2, 9560/1, 9587, 9510, 9513, 9507, 9457, 9425, 9424, 9423, 9421/2, 9420, 9421/1, 9602/2, 9602/1, 9667, 8472/1, 8470/1, 8469/1, 8467/8, 8467/7, 8467/5, 8467/10, 8467/9, 8469/2, 8469/3, 9163/2, 9178/2, 9178/3, 9178/4, 9179, 9181, 9184, 9185, 9186, 9187, 9188, 9189, 9190, 9193/46, 9194, 9195, 9196, 9198, 9204, 9205, 9206, 9207/2, 9209, 9210, 9212/1, 9214/1, 9214/2, 9215/1, 9216, 9220/5, 9221/3, 9221/4, 9221/5, 9222/4, 9222/1, 9223/1, 9223/4, 9224/1, 9224/2, 9225/1, 9227/1, 9227/2, 9228/2, 9228/3, 9228/4, 9230, 9232/1, 9232/2, 9233, 9234, 9236, 9237/1, 9237/2, 9238/1, 9238/2, 9242, 9243, 9247/1, 9247/2, 9249/1, 9249/2, 9249/3, 9249/4, 9252/2, 9252/3, 9275/2, 9294/14, 9307/11, 9307/12, 9307/13, 9307/14, 9307/15, 9309/2, 9312, 9316, 9322, 9324, 9325, 9327, 9328, 9330/1, 9330/2, 9330/3, 9331/1, 9331/2, 9331/3, 9333/1, 9333/2, 9333/3, 9334/1, 9334/2, 9334/3, 9336/1, 9336/2, 9337/1, 9337/2, 9338/1, 9338/2, 9341/2, 9341/3, 9341/4, 9342, 9343, 9344, 9345, 9346, 9347, 9349/1, 9349/2, 9350/1, 9350/2, 9351/1, 9351/3, 9351/4, 9352/1, 9352/2, 9352/3, 9352/4, 9352/5, 9355/3, 9356/1, 9356/2, 9359/2, 9360/1, 9360/2, 9361/1, 9361/2, 9362/1, 9363/1, 9363/2, 9364, 9366, 9368, 9398/1, 9398/2, 9399/1, 9399/2, 9400/1, 9400/2, 9402, 9405/1, 9405/2, 9405/3, 9407/1, 9407/2, 9407/3, 9407/4, 9407/5, 9409/1, 9409/2, 9411, 9412, 9415/1, 9415/2, 9416, 9417, 9418, 9426/1, 9426/2, 9427, 9428, 9430/1, 9430/2, 9433/2, 9433/3, 9433/4, 9433/5, 9436/4, 9436/5, 9436/6, 9438/1, 9438/2, 9438/3, 9438/4, 9438/5, 9518, 9519, 9520, 9552/3, 9567, 9533, 9508, 9448, 9555, 9559/1, 9559/2, 9526/2, 9553, 9536/1, 9536/2, 9538/2, 9414/3, 9431, 9414/1, 9414/2, 9644/1, 9564, 9503/8

### Műemléki környezetek:

9654/1, 9654/2, 9654/3, 9655/1, 9656/4, 9671, 9685, 9686

2017. 6.

8470/1, 8470/2, 8471/2, 8471/3, 8471/4, 8472/1, 8472/2, 9420, 9421/1, 9421/2, 9423, 9424, 9425, 9457, 9459, 9460, 9461, 9462, 9464, 9465, 9466, 9467, 9469, 9470, 9503/10, 9503/5, 9503/6, 9503/7, 9471/2, 9503/1, 8467/6, 9503/8, 9886/1, 9609, 9610, 9516/2

9645/2, 9646, 9647/1, 9647/2, 9648, 9649/1, 9649/2, 9650/1, 9650/2, 9651/1, 9651/2, 9652/1, 9652/2, 9653/1, 9653/2

8470/2, 8471/2, 8471/3, 8474, 8475/21, 8475/22, 8475/23, 8475/34, 8475/35, 8475/9, 8476/17, 8476/18, 8471/4, 8473/1

9644/1, 9647/2, 9649/1

**Történeti kert:**

9597/1, 9597/2, 9598/2, 9598/4, 9599

**Helyi jelentőségű – fővárosi – természetvédelmi terület:**

9690/1, 9690/2

**Helyi jelentőségű – fővárosi – védett természeti érték és területe:**

9619/5

**Helyi – kerületi – védett épületek:**

9586, 9612/8, 9614, 9656/1, 9660, 9662/2, 9667, 9677/1, 9680, 9686, 9687/2, 9701/1, 9702, 9814/1

**Helyi – kerületi – elővédelmi jegyzékben szereplő épületek:**

9576, 9577/1, 9580/1, 9581, 9585, 9589/1, 9590, 9591, 9596, 9600, 9601, 9605, 9607, 9609, 9610, 9628, 9630/1, 9646, 9659/2, 9663/1, 9678

## INDOKLÁS

### Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2018. (.....) önkormányzati rendelethez

#### ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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 önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása az Istenhegy területére vonatkozóan.

#### RÉSZLETES INDOKLÁS

##### 1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

##### 2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

##### 3-14. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 15-16. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 17-20. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 21-25. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

##### 26-36. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

##### 37. § - hoz

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

**38-47. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

**48-54. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

**55-56. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének**

/2018. ( ) önkormányzati rendelete

**a Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület  
Kerületi Építési Szabályzatról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 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 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**ELSŐ RÉSZ**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet területi hatálya**

**1. §** (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) E rendeletet a településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §** E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot*: Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
2. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út*: A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyep pótló növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
5. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító – közútkezelői hozzájárulás alapján létesíthető – kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
6. *Közhasználat elől elzárás*: A közforgalom, magánút, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.

*gmp*

7. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
8. *Pavilon:* Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
9. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
10. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
11. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító – közlekedési hatóság engedélye alapján létesíthető – nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
12. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
13. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tévő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (Műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tüpegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

## II. FEJEZET FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

### 3. A terepalakításra vonatkozó előírások

- 3. §** (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
- a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
  - b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel
- változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembevételével.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
- a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,
  - b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel
- változtatható meg.
- (4) A földmozgatás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.
- (5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet.

### 4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

- 4. §** (1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető, kivéve az 1. mellékleten jelölt helyeken, ahol parkolólemez kialakítható.



(2) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(3) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

## **5. A zöldfelületek kialakítása**

**5. §** (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényásvokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során, ha a meglévő épület szerkezete statikai szakvélemény alapján azt lehetővé teszi, – a védett épületek, valamint a KÖu-3 jelű övezetek kivételével – a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

## **6. Közműekre vonatkozó általános előírások**

**6. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 7. § 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.

**7. §** (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 szennyvíztározó medencék létesíthetők.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

## **7. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások**

**8. §** (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többletmennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetőek.

**9. §** (1) Új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt,

hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikasztás a telek, a szomszédos telek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## **8. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások**

**10. §** (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Új lapostető épület építése vagy meglévő lapostető épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.

(3) 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.

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

(5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## **9. Üzemanyag-töltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások**

**11. §** Új önálló üzemanyag-töltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

### **III. FEJEZET**

## **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **10. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások**

**12. §** (1) Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon, vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha

a) a KÖu-3 jelű övezetben a járdákon a pavilon, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 méter,

b) egyéb járdákon a pavilon, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter,

c) a bejáratok szabad megközelítése biztosított.

(2) Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha

a) a KÖu-3 jelű övezetben a járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 méter,

b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,0 méter,

c) a bejáratok szabad megközelítése biztosított.

## IV. FEJEZET

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 11. Telekalakítás

**13. §** (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.

(2) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a teleknyúlvánnyal csökkentett telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a teleknyúlvánnyal csökkentett telek melletti határa és a teleknyúlvánnyal csökkentett telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

**14. §** (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több építési övezetbe, övezetbe tartozzon.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

**15. §** (1) A kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás 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 legfeljebb 10%-kal csökken.

(2) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telek megosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

**16. §** A sajátos építményfajták számára az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

## V. FEJEZET

### A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 12. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

**17. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(5) bekezdések szerint előírások figyelembevételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

- a) az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,
- b) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,
- c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 métert,
- d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t,

e) az építési telken lévő védett miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(5) Többszintes, zártosurú beépítési módú építési telken a meglévő épület közterülethez csatlakozó szintjén kialakításra kerülő, együttesen legfeljebb 150 m<sup>2</sup> kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés esetén személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(6) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

### **13. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások**

**18. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához 200 férőhelyenként kell autóbuszok rendszeres forgalma esetén elhelyezési kötelezettséget biztosítani telken belül. Rendszeres forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

### **14. Tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

**19. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

### **15. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások**

**20. §** Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget az 4. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.

### **16. Magánutakra vonatkozó előírások**

**21. §** Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

### **17. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása**

**22. §** Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek (kapubeajtó, útcsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.

### **18. Gépjármű ingatlan kiszolgálás**

**23. §** (1) Építési telek közötti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- bejárat elegendő,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közötti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubeajtó, útcsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubeajtó, az útcsatlakozás telken belül kialakítható:

a) jármű lift alkalmazásával,

b) maximum 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

### **19. A légi közlekedésre vonatkozó előírások**

**24. §** Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

## VI. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 20. A beépítésre vonatkozó általános előírások

**25. §** (1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladéktartály-tároló,
- f) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- g) előlépcső,
- h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,
- i) garázst kiszolgáló alagút,
- j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény helyezhető el.

Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

**26. §** Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az építési övezetben, övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az építési övezetre, övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.

**27. §** Az 1950. év előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zártosorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

**28. §** Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,
- b) a zártosorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

**29. §** (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiegészítő rendeltetésű épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 méter lehet.

**30. §** Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

### 21. A zártosorú beépítési módra vonatkozó előírások

**31. §** (1) A garázskapuk összes szélessége nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(2) A zártosorú beépítésű területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben az 1. melléklet ezt másképp nem jelöli.

(3) A zártosorú beépítésű területeken az építési hely – amennyiben az 1. melléklet azt másképp nem jelöli – a telek egésze, mely esetben a telek átlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-án kívüli telekrészen kizárólag meglévő épület alapterülete bővíthető lift hozzáépítésével. Amennyiben az 1. melléklet előkertet határoz meg, a fenti 50%-on kívüli telekrész mértéke az előkert méretével csökken.

(4) Zárt sorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.

(5) Zárt sorú tömbökön belül a telkek alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.

**32. §** (1) Szomszédos épülethez úgy kell csatlakozni, hogy a párkány magassága egyik szakaszán sem haladhatja meg a csatlakozó magasabbik párkány magasságát, kivéve a homlokzat hosszának egyharmadát meg nem haladó, a csatlakozó párkánymagasság mértékénél 3,5 méternél nem magasabb szakaszát. Ezt a rendelkezést meglévő épület bővítése esetén nem kell alkalmazni, ha az épület párkánymagassága nem éri el az övezetben meghatározott minimum értéket, és nem csatlakozik védett vagy védelemre javasolt épülethez.

(2) A 2. mellékletben előírt párkánymagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ha mindkét szomszédos meglévő beépítés párkánymagassága magasabb az előírt értéknél. Ebben az esetben a csatlakozó párkánymagasságok átlaga a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke.

**33. §** (1) Zárt sorú területeken meglévő épület esetében tetőkiemelés a tető közterület felőli felületén csak a tűzrendészeti követelmények betartása érdekében alakítható ki, ez esetben a meglévő építmény magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.

(2) Védett épület esetében emeletráépítés, közterület felőli tetőkiemelés csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében lehetséges.

(3) Belső udvarokban kizárólag térszín alatti új parkoló létesíthető, melynek megközelítése is csak fedett, hangszigetelt kivitelben készülhet.

(4) Meglévő épület tetőtérének, vagy lapostetős épület magastetős ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének minden teljes 80 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 80 m<sup>2</sup>-nél kisebb bruttó alapterület esetén 1 db új rendeltetési egység hozható létre.

(5) Meglévő magas tetőnek az érintett ingatlannal határos közterület felől látható felülete tetőterasz, erkély, loggia kialakítása céljából nem bontható meg, kivéve az (1) bekezdésben meghatározott esetben.

(6) Zárt sorú beépítésű területeken új épület építése vagy homlokzat felújítás esetén az épület földszinti részének homlokzatán anti-graffiti bevonat alkalmazása kötelező.

## 22. Melléképítmények elhelyezése

**34. §** (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) zászló tartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) zászló tartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

**VII. FEJEZET**  
**AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI**

**23. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei**

**35. §** Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó nem helyezhető el.

**24. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai**

**36. §** (1) A terület rendeltetésszerű használatának biztosításától független parkolóház vagy mélygarázs nem helyezhető el.

(2) A parkolóházak és mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

**MÁSODIK RÉSZ**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

**VIII. FEJEZET**  
**NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Ln)**

**25. Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterületekre vonatkozó általános előírások (Ln-2)**

**37. §** (1) Az építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

(2) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (1) bekezdés szerinti, az épületek bővítése, beépítési paramétereiket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(3) Az építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 17. § (3) bekezdés figyelembevételével. Az önálló járműtároló épületet a (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

**38. §** Az építési övezet területén, közterület felé eső rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem funkciók helyezhetők el.

**39. §** Az építési övezet területén elhelyezhető épületben a lakó rendeltetésen kívül

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatás, iroda
- f) sport

rendeltetés helyezhető el.

**40. §** Az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### IX. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

##### 26. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

41. § (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem elhelyezhető el.

(3) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.

(4) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(5) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

##### 27. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

42. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(3) A KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

## NEGYEDIK RÉSZ

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 28. Záró rendelkezések

43. § (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

44. § A Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. § (1a) bekezdése kiegészül az alábbi d) ponttal:

„d) a Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt területére,”

Budapest Hegyvidék, 2018. február

dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Pokorni Zoltán  
polgármester



**1. melléklet: Szabályozási terv**

*Amg d*

## 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

### 1. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános 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> )	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/X-1	450	-	-	Z	65	15	90	2,40	1,00	12,5	13,5
2.	Ln-2/X-2	1000	-	-	Z	40 (75 <sup>S</sup> )	40 (15 <sup>S</sup> )	80	2,40 (4,40 <sup>S</sup> ) (+0,30 <sup>T</sup> )	1,00	12,5	17,0
2.	Ln-2/X-3	1000	-	-	Z	45 (75 <sup>S</sup> )	35 (15 <sup>S</sup> )	80	2,40 (4,00 <sup>S</sup> ) (+0,35 <sup>T</sup> )	1,00	12,5	20,0
2.	Ln-2/X-4	1000	-	-	Z	80	10	100	2,70	1,00	12,5	17,0

<sup>S</sup> Saroktelek esetén alkalmazható

<sup>T</sup> Kizárólag tetőtér beépítés és emeletráépítés esetén.

*Handwritten signature*

### 3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

A	
1.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység megkezdett 200 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden 2 vendégszobája után
6.	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
7.	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
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1.000 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup>: a 253/1997 (XII.20.)Korm. rendelet 42. § (10) figyelembevételével

**4. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása**

s.sz.	Funkció	Λ
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2. a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
2. b.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után/2 kerékpár
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db

## 1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek

### Műemléki környezet:

Maros utca 28.	6951/5
Csaba utca	(6892)
Maros utca	(6948)
Városmajor utca	(6837)
Városmajor utca 15.	6958
Városmajor utca 17.	6957/6

### Helyi – kerületi – védett épületek:

Maros utca 20.	6954
Maros utca 6/a.	6966/3
Maros utca 6/b.	6965/1
Maros utca 8.	6964
Maros utca 10.	6963

### Helyi – kerületi – elővédelmi jegyzékben szereplő épületek:

Maros utca 16/b.	6957/3
------------------	--------



## INDOKLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
a Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere  
által határolt területének  
.../2018. (.....) önkormányzati rendelethez**

### ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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 önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt területre vonatkozóan.

### RÉSZLETES INDOKLÁS

#### 1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

#### 2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

#### 3-11. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 12. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 13-16. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 17-24. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 25-34. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

#### **35-36. § - hoz**

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

#### **37-40. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **41-42. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### **43-44. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének**

/2018. ( ) önkormányzati rendelete

**a Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 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 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**ELSŐ RÉSZ**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet területi hatálya**

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) E rendeletet a településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

2. § E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot*: Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
2. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkeret, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út*: A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyep pótló növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
5. *Irányadó építési vonal*: olyan vonal, amelyen az épület adott homlokzati hosszának minimum 70%-ának kell állnia úgy, hogy takaratlan tűzfal ne alakuljon ki.
6. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlengépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
7. *Közhasználat elől elzárás*: A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.

*Handwritten signature and initials*

8. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
9. *Pavilon:* Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
10. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
11. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
12. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
13. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
14. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tevő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (Műanyag gyepács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

## II. FEJEZET FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

### 3. A terepalakításra vonatkozó előírások

- 3. §** (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
- a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
  - b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel
- változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembevételével.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
- a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,
  - b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel
- változtatható meg.
- (4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.
- (5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet.

### 4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

- 4. §** (1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető, kivéve az 1. mellékleten jelölt helyeken, ahol parkolólemez kialakítható.
- (2) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(3) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

## **5. A táj és természeti környezet védelme**

**5. §** (1) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa esetében a fa lombkorona vetületén belül magas és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, és ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat építhető, és a fa törzse körül 1 méteres távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.

(2) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

## **6. A zöldfelületek kialakítása**

**6. §** (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek, valamint a KÖu-3 jelű övezetek kivételével – a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

## **7. Közműekre vonatkozó általános előírások**

**7. §** (1) Építési telken teljes közművesítettség kell biztosítani a 8. § 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.

**8. §** (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonnával ellátott területen.

(2) Közcsonnával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsonna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesíthetők.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

## **8. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások**

**9. §** (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsonnába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

**10. §** (1) Új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## **9. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások**

**11. §** (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Új lapostetős épület építése vagy meglévő lapostetős épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.

(3) 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.

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

(5) A 2. mellékletben meghatározott 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 a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## **10. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások**

**12. §** Új önálló üzemanyagtöltő állomás és autósó a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

## **III. FEJEZET**

### **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **11. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások**

**13. §** Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon, vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu-3 jelű övezetben a járdákon a pavilon, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 méter,

b) egyéb járdákon a pavilon, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter,

c) a bejáratok szabad megközelítése biztosított.

**14. §** Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu-3 jelű övezetben a járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 méter,

b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,0 méter.

c) a bejáratok szabad megközelítése biztosított.

#### IV. FEJEZET

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 12. Telekalakítás

**15. §** (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.

(2) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a teleknyúlvánnyal csökkentett telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a teleknyúlvánnyal csökkentett telek melletti határa és a teleknyúlvánnyal csökkentett telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

**16. §** (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több építési övezetbe, övezetbe tartozzon.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

**17. §** (1) A kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás 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 legfeljebb 10%-kal csökken.

(2) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telekmegosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

**18. §** A sajátos építményfajták számára az építési övezeti, övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

#### V. FEJEZET

### A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 13. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

**19. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2)–(5) bekezdések szerint előírások figyelembevételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Új épület építéskor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:

a) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 métert,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t, vagy

e) az építési telken lévő védett épület miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(5) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

#### **14. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások**

**20. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához minden 200 férőhelyük után 1 db autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani rendszeres forgalom esetén, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően. Rendszeres forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

#### **15. Tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

**21. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

#### **16. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások**

**22. §** Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.

#### **17. Magánutakra vonatkozó előírások**

**23. §** Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút létesíthető.

#### **18. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása**

**24. §** Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálást biztosító felületek (kapubeajtó, útcsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.

#### **19. Gépjármű ingatlan kiszolgálás**

**25. §** (1) Építési telek közúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- és bejáratot kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- bejárat elegendő,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubeajtó, útcsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubeajtó, az útcsatlakozás telken belül kialakítható:

- a) jármű lift alkalmazásával,
- b) maximum 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

## **20. A légiközlekedésre vonatkozó előírások**

**26. §** Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

# **VI. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

## **21. A beépítésre vonatkozó általános előírások**

**27. §** (1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladéktartály-tároló,
- f) közmű becsatlakozási műtárgy,
- g) előlépcső,
- h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,
- i) garázst kiszolgáló alagút,
- j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény helyezhető el.

Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

**28. §** Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az övezetben, építési övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az övezetre, építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.

**29. §** Az 1950. év előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

**30. §** Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,
- b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

**31. §** (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiegészítő rendeltetésű épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 méter lehet.

**32. §** Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

## 22. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások

33. § (1) A garázkapuk összes szélessége nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(2) A zárt sorú beépítésű területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben az 1. melléklet ezt másképp nem jelöli.

(3) A zárt sorú beépítésű területeken az építési hely – amennyiben az 1. melléklet azt másképp nem jelöli – a telek egésze, mely esetben a telek átlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-án kívüli telekrészen kizárólag meglévő épület alapterülete bővíthető lift hozzáépítésével. Amennyiben az 1. melléklet előkertet határoz meg, a fenti 50%-on kívüli telekrész mértéke az előkert méretével csökken.

(4) Zárt sorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.

(5) Zárt sorú tömbökön belül a telkek alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.

34. § (1) Szomszédos épülethez úgy kell csatlakozni, hogy a párkány magassága egyik szakaszán sem haladhatja meg a csatlakozó magasabbik párkány magasságát, kivéve a homlokzat hosszának egyharmadát meg nem haladó, a csatlakozó párkánymagasság mértékénél 3,5 méternél nem magasabb szakaszát. Ezt a rendelkezést meglévő épület bővítése esetén nem kell alkalmazni, ha az épület párkánymagassága nem éri el az övezetben meghatározott minimum értéket, és nem csatlakozik védett vagy védelemre javasolt épülethez.

(2) A 2. mellékletben előírt párkánymagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ha mindkét szomszédos meglévő beépítés párkánymagassága magasabb az előírt értéknél. Ebben az esetben a csatlakozó párkánymagasságok átlaga a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke.

35. § (1) Zárt sorú területeken meglévő épület esetében tetőkiemelés a tető közterület felőli felületén csak a tűzrendészeti követelmények betartása érdekében alakítható ki, ez esetben a meglévő építmény magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.

(2) Védett épület esetében emeletráépítés, közterület felőli tetőkiemelés csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében lehetséges.

(3) Belső udvarokban kizárólag térszín alatti új parkoló létesíthető, melynek megközelítése is csak fedett, hangszigetelt kivitelben készülhet.

(4) Meglévő épület tetőterének, vagy lapostetős épület magastetős ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének minden teljes 80 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 80 m<sup>2</sup>-nél kisebb bruttó alapterület esetén 1 db új rendeltetési egység hozható létre.

(5) Meglévő magas tetőnek az érintett ingatlannal határos közterület felől látható felülete tetőterasz, erkély, loggia kialakítása céljából nem bontható meg, kivéve az (1) bekezdésben meghatározott esetben.

(6) Zárt sorú beépítésű területeken új épület építése vagy homlokzat felújítás esetén az épület földszinti részének homlokzatán anti-graffiti bevonat alkalmazása kötelező.

## 23. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

36. § (1) A szabadonálló beépítésű területeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől el lehet térni

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, vagy jelentős fás növényzettel fedett 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.

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

(4) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az 1. mellékleten ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

#### **24. Melléképítmények elhelyezése**

**37. §** (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) zászlótartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) zászlótartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

### **VII. FEJEZET**

#### **AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI**

##### **25. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei**

**38. §** Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó nem helyezhető el.

##### **26. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai**

**39. §** (1) A terület rendeltetésszerű használatának biztosításától független parkolóház vagy mélygarázs nem helyezhető el.

(2) A parkolóházak és mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

### **MÁSODIK RÉSZ**

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

### **VIII. FEJEZET**

#### **NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (Ln)**

**27. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületekre vonatkozó általános előírások (Ln-2)**

**40. §** (1) Az építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet,

(2) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja az (1) bekezdés szerintit, az épületek bővítése, beépítési paramétereket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(3) Az építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 19. § (3) bekezdés figyelembevételével. Az önálló járműtároló épületet az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

**41. §** (1) Az építési övezetek területén – kivéve az Ln-2/XIV-AI építési övezetet - elhelyezhető épületben a lakó rendeltetésen kívül

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) szállás jellegű,

c) igazgatás, iroda

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az Ln-2/XIV-AI jelű építési övezet területén elhelyezhető épületben

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) nevelési, oktatási, egészségügyi,

d) szállás jellegű,

e) igazgatás, iroda

rendeltetés helyezhető el. Lakás az Ln-2/XIV-AI jelű építési övezet területén nem helyezhető el.

(3) Az Ln-2/XIV-6, Ln-2/XIV-SZ és az Ln-2/XIV-AI jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m<sup>2</sup>-e után.

**42. §** Az építési övezet területén, KÖu-4 övezetben lévő közterület felé eső rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem funkciók helyezhetők el.

**43. §** A Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### IX. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

##### 28. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

**44. §** (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-4 övezetek területén új autóbussz-megállóhely csak autóbusszöbölben létesíthető.

(3) A KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

## **29. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

**45. §** (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak, valamint a kiszolgáló utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezeten belül forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút a Kiss János altábornagy utca, valamint az Ugocsa utca a Márvány utca (Alkotás utca- Ugocsa utca közötti szakaszának) gyalogos utcává alakításáig.

(3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

## **30. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)**

**46. §** (1) Az övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

## **NEGYEDIK RÉSZ**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **31. Záró rendelkezések**

**47. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

**48. §** A Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. § (1a) bekezdése kiegészül az alábbi e) ponttal:

„e) a Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt területére,”

Budapest, Hegyvidék, 2018. február

dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Pokorni Zoltán  
polgármester

**1. melléklet: Szabályozási terv**

*Handwritten signature*

## 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

### 1. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános 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> )	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/XIV-1	1000	-	-	Z	40	40	80	2,00 (0,30 <sup>T</sup> )	1,00	12,5	13,5
3.	Ln-2/XIV -2	1000	-	-	Z	40 (75 <sup>S</sup> )	40 (15 <sup>S</sup> )	80	2,60 (4,40 <sup>S</sup> ) (+0,30 <sup>T</sup> )	1,00	12,5	17,0
4.	Ln-2/XIV -3	1000	-	-	Z	60	20	100	2,70	1,00	12,5	17,0
5.	Ln-2/XIV -7	1000	-	-	Z	60	20	100	2,50	1,00	12,5	17,0
6.	Ln-2/XIV -4	600	-	-	Z	70	15	80	4,20	1,00	12,5	13,5
7.	Ln-2/XIV -5	600	-	-	Z	70	15	80	3,20	2,40	12,5	17,0
8.	Ln-2/XIV -6	1000	12	-	Z	20	60	40	0,5	1,00	5,5*	6,5*
9.	Ln-2/XIV -7	1000	-	-	Z	40 (75 <sup>S</sup> )	40 (15 <sup>S</sup> )	80	2,60 (4,40 <sup>S</sup> ) (+0,30 <sup>T</sup> )	1,00	12,5	19,0

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/XIV-SZ	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	1,00	5,5*	6,5*
3.	Ln-2/XIV -AI	1000	-	-	SZ	30	55	40	1,10	1,00	5,5*	10,5*

<sup>S</sup> Saroktelek esetén alkalmazható

<sup>T</sup> Kizárólag tetőtér beépítés és emeletráépítés esetén.

\* BP/1002/00054-2/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

### 3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység megkezdett 200 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden 2 vendégszobája után
6.	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
7.	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
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1.000 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup>: a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet 42. § (10) figyelembevételével

**4. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása**

s.sz.	Funkció	A
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2. a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
2. b.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után/2 kerékpár
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
14.a.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utas szám 5%-ával azonos darabszám
14.b.	Közösségi helyközi közlekedés vasúti megállóhelyei és állomásai	Megállóhelyenként minimum 5 db

**1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek**

**Helyi – kerületi – elővédelmi jegyzékben szereplő épületek:**

Ugocsa utca 8/b.

7742/15



## INDOKLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
a Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által  
határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
.../2018. (.....) önkormányzati rendeletéhez**

### ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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 önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt területére vonatkozóan.

### RÉSZLETES INDOKLÁS

#### 1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

#### 2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

#### 3-10. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 11. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 12-18. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 19-26. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 27-37. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

### **38-39. § - hoz**

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

### **40-43. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

### **44-46. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

### **47-48. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**

**Képviselő-testületének**

/2018. ( ) önkormányzati rendelete

**a Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgyöly utca - K-Vke területfelhasználási egység által határolt terület**

**Kerületi Építési Szabályzatról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 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 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**ELSŐ RÉSZ**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet területi hatálya**

**1. §** (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgyöly utca – K-Vke területfelhasználási egység által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) E rendeletet a településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §** E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot*: Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.

2. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőrétteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.

3. *Gyalogos út*: A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.

4. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyepptöltő növényzet, vagy gyepp, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.

5. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlengépjármű kiszolgálását biztosító kis formájú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.

*EM el*

6. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
7. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
8. *Pavilon:* Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.
9. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
10. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
11. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
12. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
13. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tévő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (Műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes típusú homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

## II. FEJEZET

### FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

#### 3. A terepalakításra vonatkozó előírások

- 3. §** (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
- a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
  - b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel
- változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembevételével.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
- a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,
  - b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel
- változtatható meg.
- (4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.
- (5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet.

#### **4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése**

**4. §** (1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető, kivéve az 1. mellékleten jelölt helyeken, ahol parkolólemez kialakítható.

(2) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(3) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gypszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

#### **5. A táj és természeti környezet védelme**

**5. §** (1) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa esetében a fa lombkorona vetületén belül magas és mélyépítés, illetve a felszín alatt 30 cm-nél mélyebb földmunka nem végezhető, és ott kizárólag víz- és légáteresztő burkolat építhető, és a fa törzse körül 1 méteres távolságon belül semmilyen burkolat nem létesíthető.

(2) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fa és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

#### **6. A zöldfelületek kialakítása**

**6. §** (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson. Fatelepítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek, valamint a KÖu-3 jelű övezetek kivételével – a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

#### **7. Közművekre vonatkozó általános előírások**

**7. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 8. § 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.

**8. §** (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 szennyvíztározó medencék létesíthetők.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

#### **8. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások**

**9. §** (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többletmennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

**10. §** (1) Új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup>-e után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2) és (3) bekezdés figyelembevételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

## **9. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások**

**11. §** (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Új lapostető épület építése vagy meglévő lapostető épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.

(3) 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.

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

(5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan 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 a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

## **10. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások**

**12. §** Új önálló üzemanyagtöltő állomás és autómóso a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

# **III. FEJEZET**

## **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **11. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások**

**13. §** Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon, vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu-3 jelű övezetben a járdákon a pavilon, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 méter,

b) egyéb járdákon a pavilon, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter,

c) a bejáratok szabad megközelítése biztosított.

**14. §** Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu-3 jelű övezetben a járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 méter,

b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,0 méter.

c) a bejáratok szabad megközelítése biztosított.

## IV. FEJEZET

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 12. Telekalakítás

**15. §** (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.

(2) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a teleknyúlvánnyal csökkentett telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a teleknyúlvánnyal csökkentett telek melletti határa és a teleknyúlvánnyal csökkentett telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

**16. §** (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több építési övezetbe, övezetbe tartozzon.

(3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

**17. §** (1) A kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás 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 legfeljebb 10%-kal csökken.

(2) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telekmegosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

**18. §** A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

**V. FEJEZET**  
**A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ**  
**ELŐÍRÁSOK**

**13. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

19. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(5) bekezdések szerint előírások figyelembevételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:

a) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 27. § figyelembevételével.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 métert,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m<sup>2</sup>-t, vagy

e) az építési telken lévő védett épület miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(5) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

**14. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások**

20. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához minden 200 férőhelyük után 1 db autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani rendszeres forgalom esetén, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően. Rendszeres forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

**15. Tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

21. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

**16. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások**

22. § Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.



## 17. Magánutakra vonatkozó előírások

23. § Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

### 18. Közhatal céljára átadásra kerülő területek kialakítása

24. § Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhatal céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek (kapubehajtó, útcsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.

### 19. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

25. § (1) Építési telek közötti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás), minimálisan szükséges ki- bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén 400 férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közötti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubehajtó, útcsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubehajtó, az útcsatlakozás telken belül kialakítható:

- a) jármű lift alkalmazásával,
- b) maximum 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

### 20. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

26. § Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

## VI. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 21. A beépítésre vonatkozó általános előírások

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

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladéktartály-tároló,
- f) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- g) előlépcső,
- h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,
- i) garázst kiszolgáló alagút,
- j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény helyezhető el.

Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

**28. §** Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az övezetben, építési övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az övezetre, építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.

**29. §** Az 1950. év előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

**30. §** Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

a) a 15 m<sup>2</sup> alapterületet meg nem haladó,

b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

**31. §** (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiegészítő rendeltetésű épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 méter lehet.

**32. §** Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

## **22. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások**

**33. §** (1) A garázkapuk összes szélessége nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(2) A zárt sorú beépítésű területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben az 1. melléklet ezt másképp nem jelöli.

(3) A zárt sorú beépítésű területeken az építési hely – amennyiben az 1. melléklet azt másképp nem jelöli – a telek egésze, mely esetben a telek átlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-án kívüli telekrészen kizárólag meglévő épület alapterülete bővíthető lift hozzáépítésével. Amennyiben az 1. melléklet előkertet határoz meg, a fenti 50%-on kívüli telekrész mértéke az előkert méretével csökken.

(4) Zárt sorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.

(5) Zárt sorú tömbökön belül a telkek alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.

**34. §** (1) Szomszédos épülethez úgy kell csatlakozni, hogy a párkány magassága egyik szakaszán sem haladhatja meg a csatlakozó magasabbik párkány magasságát, kivéve a homlokzat hosszának egyharmadát meg nem haladó, a csatlakozó párkánymagasság mértékénél 3,5 méternél nem magasabb szakaszát. Ezt a rendelkezést meglévő épület bővítése esetén nem kell alkalmazni, ha az épület párkánymagassága nem éri el az övezetben meghatározott minimum értéket, és nem csatlakozik védett vagy védelemre javasolt épülethez.

(2) A 2. mellékletben előírt párkánymagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ha mindkét szomszédos meglévő beépítés párkánymagassága magasabb az előírt értéknél. Ebben az esetben a csatlakozó párkánymagasságok átlaga a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke.

**35. §** (1) Zárt sorú területeken meglévő épület esetében tetőkiemelés a tető közterület felőli felületén csak a tűzrendészeti követelmények betartása érdekében alakítható ki, ez esetben a meglévő építmény magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.

(2) Védett épület esetében emeletráépítés, közterület felőli tetőkiemelés csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében lehetséges.

(3) Belső udvarokban kizárólag térszín alatti új parkoló létesíthető, melynek megközelítése is csak fedett, hangszigetelt kivitelben készülhet.

(4) Meglévő épület tetőterének, vagy lapostetős épület magastetős ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének minden teljes 80 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 80 m<sup>2</sup>-nél kisebb bruttó alapterület esetén 1 db új rendeltetési egység hozható létre.

(5) Meglévő magas tetőnek az érintett ingatlannal határos közterület felől látható felülete tetőterasz, erkély, loggia kialakítása céljából nem bontható meg, kivéve az (1) bekezdésben meghatározott esetben.

(6) Zárt sorú beépítésű területeken új épület építése vagy homlokzat felújítás esetén az épület földszinti részének homlokzatán anti-graffiti bevonat alkalmazása kötelező.

### **23. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások**

**36. §** (1) A szabadonálló beépítésű területeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől el lehet térni

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, vagy jelentős fás növényzettel fedett 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.

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

(4) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az 1. mellékleten ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

### **24. Melléképtítmények elhelyezése**

**37. §** (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképtítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály tároló,

c) 20 m<sup>2</sup> összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,

d) zászlótartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképtítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály tároló,

c) kerti építmény,

d) komposztáló,

e) zászlótartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m<sup>2</sup> alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie.

Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

## VII. FEJEZET AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

### 25. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

38. § Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó nem helyezhető el.

### 26. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

39. § (1) A terület rendeltetésszerű használatának biztosításától független parkolóház vagy mélygarázs nem helyezhető el.

(2) A parkolóházak és mélygarázsok minden megkezdett 400 db parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

## MÁSODIK RÉSZ

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

## VIII. FEJEZET INTÉZMÉNYI TERÜLET (Vi)

### 27. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei

40. § (1) Az építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

(2) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja az (1) bekezdés szerinti, az épületek bővítése, beépítési paramétereket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(3) Az építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 19. § (3) bekezdés figyelembevételével. Az önálló járműtároló épületet az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

41. § (1) A Vi-2/XIII-L jelű építési övezetek területén

- a) igazgatási,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) iroda,
- d) lakó

rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vi-2/XIII-L2 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m<sup>2</sup>-e után.

(3) A Vi-2/XIII-1, Vi-2/XIII-2, Vi-2/XIII-3 jelű építési övezetek területén

- a) lakó

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

rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezetek területén elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át, kivéve a Vi-2/XIII-1 jelű építési övezet, ahol lakás nem helyezhető el.

(4) A Vi-2/XIII-AK jelű építési övezet területén

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

rendeltetés helyezhető el.

A lakófunkcióra felhasználható összes szintterület nem haladhatja meg a szomszédos lakóövezetekben előírt legalacsonyabb szintterületi mutató alapján számított szintterületet.

42. § Vi-2/XIII-1, Vi-2/XIII-2, Vi-2/XIII-3 és Vi-2/XIII-AK építési övezetekben lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

43. § Vi-2/XIII-1, Vi-2/XIII-2, Vi-2/XIII-3 és Vi-2/XIII-AK építési övezetekben legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

44. § A Vi-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### IX. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

##### 28. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

45. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, valamint a kiszolgáló utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek

csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezeten belül forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút a Kékgolyó utca, valamint a Ráth György utca.

(3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

## NEGYPEDIK RÉSZ

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 29. Záró rendelkezések

**46. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

**47. §** A Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. § (1a) bekezdése kiegészül az alábbi f) ponttal:

„f) a Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke területfelhasználási egység által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2018. február

dr. Gottfried-Tusor Gabriella  
jegyző

Pokorni Zoltán  
polgármester

**1. melléklet: Szabályozási terv**



## 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

### 1. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület(Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános 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> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
4.	Vi-2/XIII-1	1000	-	-	SZ	30	50	50	0,75	0,5	4,5	10,5
5.	Vi-2/XIII-2	1000	-	-	SZ	35	60	40	1,0	0,5	7,5	10,5
2.	Vi-2/XIII-3	10 000	-	-	SZ	10	60	20	1,25	0,5	7,5	10,5
3.	Vi-2/XIII-L2	1000	20	30	SZ	20	65	40	0,5	0,25	5,5	7,5
6.	Vi-2/XIII-Ak	1000	-	-	SZ	65	35	75	2,5	0,5	4,5	10,5

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/XIII-L1	1000	-	-	Z	40	40	80	2,0	0,5	12,5	13,5



### 3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

A	
1.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység megkezdett 200 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákokotthon) minden 2 vendégszobája után
6.	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
7.	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
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1.000 m <sup>2</sup> -e után
21.	kollégium, diákokotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

<sup>1</sup>: a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet 42. § (10) figyelembevételével

*lm of*

**4. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása**

s.sz.	Funkció	A
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2. a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
2. b.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után/2 kerékpár
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
12.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
13.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
14.a.	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utas szám 5%-ával azonos darabszám
14.b.	Közösségi helyközi közlekedés vasúti megállóhelyei és állomásai	Megállóhelyenként minimum 5 db

*Handwritten signature or mark*

## **1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek**

### **Műemlék:**

Kékgolyó utca 17.                      10017/1

### **Helyi – fővárosi – védett épületegyüttes:**

Ráth György utca 22.                      10022

Ráth György utca 24.                      10024

### **Helyi – kerületi – elővédelmi jegyzékben szereplő épületek:**

Tóth Lőrinc utca 4.                      10023

May 1

## INDOKLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
a Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca -  
K-Vke területfelhasználási egység által határolt terület  
.../2018. (.....) önkormányzati rendelethez**

### ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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 önkormányzata feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca - K-Vke területfelhasználási egység által határolt területre vonatkozóan.

### RÉSZLETES INDOKLÁS

#### 1. § - hoz

F. paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

#### 2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

#### 3-12. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 13-14. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 15-18. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 19-26. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

#### 27-37. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

### **38-39. § - hoz**

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

### **40-44. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

### **45. § - hoz**

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

### **46-47. § - hoz**

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építési Szabályzatok megalkotásáról szóló előterjesztéshez

A 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége miatt tervezett Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes közigazgatási területére új Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készítése. A KÉSZ készítésének célja fentiek mellett a hatályos kerületi településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a kerületi szabályozás felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével.

A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ugyanakkor egyes kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett területekre vonatkozóan szükségessé vált a tervezet mielőbbi kidolgozása. Ezekre – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – a készülő tervezetből kiemelt területekre külön-külön KÉSZ elfogadása tervezett.

### **A rendeletek várható hatásai**

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletek megalkotása az egyes területeken jelentkező fejlesztési szándékok megvalósítását segíti, egyes esetekben az önkormányzati bevételeket növelheti.

#### Környezeti és egészségi következmények

A rendeletek megalkotása jelentős környezeti és egészségi hatásokkal nem jár.

#### Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletek alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

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

A rendeletek megalkotása az egyes konkrét fejlesztési szándékok támogatása érdekében szükséges, amelyek a jelenlegi jogszabályi környezetben nem valósíthatók meg.

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

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

**Állami Főépítész záró szakmai véleményei**

1/10  
6/





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00058-2/2018**  
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia

**Tárgy: tárgyalásos eljárás, záró szakmai vélemény**  
Budapest XII. kerület Észak- Hegyvidék kiemelt jelentősé-  
gű területek Kerületi Építési Szabályzata – nemzet-  
gazdasági szempontból kiemelt beruházás

Telefon: 06-1/485 69 16  
E-mail: vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu

Melléklet: Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve  
Hiv. szám: XIII/144-2/2018

**Dr. Vánczi János**  
**Alpolgármester**  
**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata**  
1126 Budapest,  
Böszörményi út 23-25.

**Tisztelt Alpolgármester Úr!**

Budapest XII. kerület Észak- Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata – nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás tervezetéről 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: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi, Trk. 42. § (6) bekezdés szerinti záró szakmai véleményt adom.

Magyarország Kormánya a Normafa Park történelmi sportterület megvalósításához szükséges közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 294/2013. (VII. 26.) Korm. rendeletében nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánította a Normafa Park történelmi sportterület beruházás megvalósításával, az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendeletében a Fogaskerekű vasút környezetrendezésével és meghosszabbításával, valamint 151/2014. (V. 6.) Korm. rendeletében a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem MOME Campus Kreatív Innovációs és Tudáspark megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket.

Ezzel összefüggésben Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Polgármestere XIII/144-2/2018 iktatószámú, 2018. február 5-i keltű levelében - a Trk. 42. § (2) bekezdésében szereplő felhatalmazás alapján - kezdeményezte Irodámnál a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest XII. kerület Észak- Hegyvidék kiemelt jelentőségű területeinek Kerületi Építési szabályzatára vonatkozóan.

A kérelem tartalmazta a Trk. 42. § (2) bekezdésben foglalt követelmény szerint a településrendezési eszközök tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatokat és alátámasztó javaslatokat, valamint azok egy másolati példányát elektronikus adathordozón.

Fent jelzett kérelem, és a Trk. 42. § (3) bekezdésben szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem tárgyi településrendezési eszközök módosításának Trk. 32. § (6) bekezdés szerinti tárgyalásos eljárás keretében történő egyeztetését.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervszel kapcsolatban Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017. (II. 27.) önkormányzati rendeletében foglalt partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően lezajlott.

A vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 4/2018. (I.29.) és 5/2018. (I. 29.) TVB határozataiban döntött.

A 2018. február 15-én megtartott egyeztető tárgyaláson, - a mellékelt jegyzőkönyv szerint - tárgyi tervszel véleményeztetése lezárult.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, a Trk. 34. §-ban meghatározott alábbiakban idézett fő szabályokat vettem figyelembe:

„(1) Az államigazgatási szerv az eljárás során adott véleménye - a településrendezési eszköz szabályozási körében - köti.

(2) Azt az érdekelteket, aki

a) az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt,

b) az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy

c) aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében nem jogszabályon alapuló véleményének fenntartását jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

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

Kérem, az egyeztető tárgyaláson elhangzott észrevételeim átvezetéséről intézkedni szíveskedjen.

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására az Lk-2/XI-5 övezetben megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület értékére, valamint a Vi-2/XI-11 övezetben a legkisebb megengedett zöldfelület értékére és az elhelyezendő gépkocsik számára vonatkozóan.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK 2. sz. mellékletében található táblázat egyes határértékeitől való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

„a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött dokumentáció alátámasztó munkarészenek 7. pontjában kért értékek tekintetében **hozzájárulásomat megadom**.

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

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Fentiek alapján kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott terv egy hitelesített példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálata és irattári elhelyezése céljából Irodám részére, egy példányban papír alapon, valamint egy példányban digitális formátumban.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2018. február 19.

Tisztelettel:

Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából

Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Állami Főépítész



Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, ÉÖHOTF Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár



## J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Időpont: 2018. február 15. 10 óra

Helyszín: Budapest Főváros Kormányhivatala, Budapest V. ker. Váci u. 62-64 III. emelet 301. terem

Téma: Budapest XII. kerület Észak- Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzata – nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás

Meghívottak:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Főosztályvezető: dr. Cserkúti Szabolcs
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága Fűri András igazgató
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató: Varga Ferenc tű. dandártábornok
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály dr. Homor Zsuzsanna főosztályvezető
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikai Államtitkárság
Légiközlekedési Hatóság
Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Hivatala Közlekedés Felügyeleti Főosztály Ipolyi-Keller Imre főosztályvezető
Miniszterelnökség, dr. Latorcai Csaba kulturális örökségvédelemért felelős helyettes államtitkár
BFKH I. Kerületi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály Tóth Emese osztályvezető
Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály Borsay Tamás főosztályvezető
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Főosztályvezető: Dr. Gulyás András ezredes
Budapesti Rendőr-főkapitányság
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály dr. Szabados Gábor osztályvezető
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Dr. Karas Mónika elnök
Országos Atomenergia Hivatal Fichtinger Gyula főigazgató
Pest Megyei Önkormányzata Szabóné Pányi Zsuzsanna főépítész
Budapest Főváros Önkormányzata Dr. Szeneczey Balázs főpolgármester-helyettes
Budapest Főváros Önkormányzata Városépítési Főosztály Mártonffy Miklós főépítész
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala, Pokorni Zoltán polgármester
Budapest Főváros I. kerület Budavár Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala dr. Nagy Gábor Tamás polgármester
Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala dr. Láng Zsolt polgármester

2/11

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala, dr. Hoffmann Tamás polgármester
Budakeszi Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala dr. Csutoráné dr. Győri Otília polgármester
CompArt Stúdió Kft. Buda Miklós tervező

Jegyzőkönyv-vezető: Váncza Dominika Livia főépítési szakügyintéző

A jegyzőkönyvet hitelesíti: Dobó Vivien és Konkoly Szilvia Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztálya képviselőiben.

Jelen vannak: Jelenléti lv szerint.

Dr. Sersliné Kócsi Margit megnyitja a témában megjelölt tervezetek 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: Trk.) 42. § szerinti egyeztető tárgyalást.

Magyarország Kormánya a Normafa Park történelmi sportterület megvalósításához szükséges közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 294/2013. (VII. 26.) Korm. rendeletében nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá nyilvánította a Normafa Park történelmi sportterület beruházás megvalósításával, az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendeletében a Fogaskerekű vasút környezetrendezésével és meghosszabbításával, valamint 151/2014. (V. 6.) Korm. rendeletében a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem MOME Campus Kreatív Innovációs és Tudáspark megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket.

Ezzel összefüggésben Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Polgármestere XIII/144-2/2018 iktatószámú, 2018. február 5-i keltű levelében - a Trk. 42. § (2) bekezdésében szereplő felhatalmazás alapján - kezdeményezte Irodámnál a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest XII. kerület Észak- Hegyvidék kiemelt jelentőségű területeinek Kerületi Építési szabályzatára vonatkozóan.

A kérelem tartalmazta a Trk. 42. § (2) bekezdésben foglalt követelmény szerint a településrendezési eszközök tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatokat és alátámasztó javaslatokat, valamint azok egy másolati példányát elektronikus adathordozón.

Fent jelzett kérelem, és a Trk. 42. § (3) bekezdésben szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem tárgyi településrendezési eszközök módosításának Trk. 32. § (6) bekezdés szerinti tárgyalásos eljárás keretében történő egyeztetését.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2017. (II. 27.) önkormányzati rendeletében foglalt partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően lezajlott, annak eredményét a mellékelt jegyzőkönyv tartalmazza.

A vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 4/2018. (I.29.) és 5/2018. (I. 29.) TVB határozataiban döntött.

**Buda Miklós tervező ismerteti a tervet.**

**Dr. Sersliné Kócsi Margit ismerteti a tervvel kapcsolatos észrevételeit.**

1. 5. § (1): a "zárt kivételben" kifejezést kérjük pontosítani
2. 32. § : A második mondatban pontosítást kérünk arra vonatkozóan, hogy az érintett telekrészletről van szó, nem pedig a közterületekről általában.
3. a 41. § a) pontja a településképi rendeletben szerepelhet, KÉSZ-ben nem.
4. A 42. § (2) bekezdésénél valamilyen módon korlátozni kell az építési hely mozgatóját, javasoljuk, hogy településképi vélemény alapján lehessen eltérni az (1) bekezdéstől.

nl

5. a 44. §-ban az erdőterületeken elhelyezhető állattartási építmények helyét, számát és méretét korlátozni kell.

A szabályozási tervvel kapcsolatos észrevételek:

6. - A feltételhez kötött szabályozási vonal nem lehet kötelező elem, csak irányadó.
7. - Az országos jelentőségű természetvédelmi terület védőövezete a más jogszabállyal érvényesülő elemek közé tartozik.

**Buda Miklós tervező válasza:**

1. Az 5. § törlésre kerül.
2. A 32. § második mondata törlésre kerül.
3. A 41. § törlésre kerül.
4. A 42. § (2) bekezdés a d) ponttól kezdve kiegészül azzal, hogy az építési hely mozgatása településképi vélemény alapján lehetséges.
5. 44. § állattartási épületek méretét 300 m<sup>2</sup>-ben maximálták.
6. A szabályozási terven feltételhez kötött szabályozási vonal irányadó elemként fog szerepelni.
7. Az országos jelentőségű természetvédelmi terület védőövezete már nem szerepel más jogszabályban. Kötelező elemként, „természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület” megnevezéssel szerepelhet.

**1. napirendi pont**

**Írásban beérkezett vélemények ismertetése**

A tervezettel kapcsolatban az alábbi államigazgatási szervek adták meg írásban véleményüket:

▪ **Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály**

„A fenti hivatkozási számú megkeresésére tájékoztatom, hogy a tárgy szerinti KÉSZ módosítás tárgyában tartandó egyeztető tárgyaláson a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály nem vesz részt, és a tárgy szerinti módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.”

▪ **Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály**

„A Kerületi Építési Szabályzattal kapcsolatban véleményt, észrevételt nem kívánok tenni.”

▪ **Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Repülőtéri és Légiforgalmi Hatósági Főosztály**

„Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § alapján a településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.”

▪ **Országos Atomenergia Hivatal**

„Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Budapest Főváros XII. kerület településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján az OAH hatás- és feladatköreit nem érinti, ezért a meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály, Földmérési és Földügyi Osztály**

„A Főosztály részéről a KÉSZ végző elfogadásához- földvédelmi szakterületet érintő kérdés hiányában – termőföld mennyiségi védelme tekintetében földvédelmi kifogás nem merült fel.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala III. kerületi Hivatala Közlekedés Felügyeleti Főosztály, Útügyi Osztály**

A vélemény a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

▪ **Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság**

A vélemény a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

A kért védőövezeteket a terven jelölni fogják.

▪ **Budapest Főváros Önkormányzata**

A vélemény a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

## 2. napirendi pont

### Vélemények:

dr. Sersliné Kócsi Margit kéri, hogy a megkeresett államigazgatási szervek jelenlevő képviselői egyenként nyilatkozzanak a tervezettel kapcsolatban:

érintett államigazgatási szerv	vélemény
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Főosztályvezető: dr. Cserkúti Szabolcs	
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága Fűri András igazgató	<p>Garamszeginé Németh Mónika: A hatályos Normafa KÉSZ-ben az erdőterületeken a telek kialakítható legkisebb területe 10 ha volt, a jelenlegi módosításban 1 ha-ra csökkentették. Mi az oka?</p> <p>Buda Miklós: Több olyan telek van a területen, ami vegyes tulajdonban van, többféle övezetben. Ezekben az esetekben a telekalakításokhoz szükség van a telek méretének csökkentésére, pl. a Sport Hotel és a Zerkovitz major telkei. Nem gondolja, hogy problémát okozhat, minden telek állami tulajdonban van, önkormányzati kezelésben, csak az állam és a kerület tudtával lehet módosítás.</p> <p>Garamszeginé Németh Mónika: Az erdőövezetek többségére van szöveges előírás, az EK-XI-9 övezetre nincs, ennek mi az oka?</p> <p>Buda Miklós: A Normafa törvény kimondja, hogy erdőterületeken épület nem helyezhető el, ennél szigorúbb előírásra nincs szükség.</p> <p>Garamszeginé Németh Mónika: A Sport hotel esetében érvényesül az alátámasztó munkarészben szereplő szándék, miszerint a meglévő és volt épületek helyén lehetséges beépítés?</p> <p>Buda Miklós: A Sport hotel telke erdő övezetben maradt, az alapterülete 10%-kal növelhető a Normafa törvény szerint. Ezt a beépítési paraméterekben érvényesítik. Övezethatárral lehatárolták azokat a területeket, ahol épületek elhelyezhetők.</p>

U1

	Garamszeginé Németh Mónika: Köszöni, elfogadja a válaszokat.
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató: Varga Ferenc tű. dandártábornok	
Országos Vízügyi Főigazgatóság	
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság	
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály dr. Homor Zsuzsanna főosztályvezető	Dobó Vivien és Konkoly Szilvia: Áttanulmányozták a tervezetet, közegészségügyi szempontból nem tesznek észrevételt.
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály	
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedéspolitikai Államtitkárság	
Légiközlekedési Hatóság	
Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Hivatala Közlekedés Felügyeleti Főosztály Ipolyi-Keller Imre főosztályvezető	
Miniszterelnökség, dr. Latorcai Csaba kulturális örökségvédelemért felelős helyettes államtitkár	
BFKH I. Kerületi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály Tóth Emese osztályvezető	János Ágnes: A szabályozási terven több helyen nincs feltüntetve a műemlék terület.  Buda Miklós: A műemlékek új adatszolgáltatás alapján vannak feltüntetve.  János Ágnes: A Béla király u. 59-61. ingatlanon volt módosítás? Milyen funkció kerülhet az ingatlanra?  Buda Miklós: A Normafa törvénynek megfelelően oktatási funkció.  Dr. Sersliné Kócsi Margit: A más jogszabályból következő adatok egyeztetését, és a pontosított adatok feltüntetését kéri.
Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távörzőképesi és Földhivatali Főosztály Borsay Tamás főosztályvezető	
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Főosztályvezető: Dr. Gulyás András ezredes	
Budapesti Rendőr-főkapitányság	
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály dr. Szabados Gábor osztályvezető	
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Dr. Karas Mónika elnök	
Országos Atomenergia Hivatal Fichtinger Gyula főigazgató	
Pest Megyei Önkormányzata Szabóné Pányi Zsuzsanna főépítész	
Budapest Főváros Önkormányzata Dr. Szenczey Balázs főpolgármester-helyettes	
Budapest Főváros Önkormányzata Városépítési Főosztály	Musztafa Tímea:

*Dr. H.*



<p>Mártonffy Miklós főépítész</p>	<p>Néhány fővárosi tulajdonú ingatlan kapcsolatban kérnek módosításokat.</p> <p>A Szilassy út 3. számú ingatlant (Kossuth nevelőotthon) kérik a szomszédos területhez hasonló övezetbe sorolni. A jelenlegi 0%-os beépíthetőség nem teszi lehetővé az épület felújítását.</p> <p>Jelenleg 2%-os a telek beépíthetősége.</p> <p>János Ágnes: Támogatják a változtatást.</p> <p>Szabó-Kalmár Éva: A korábbi beépíthetőséget szerepeltetik a terven.</p> <p>Buda Miklós: Előzetes kérelem nem érkezett a Fővárosi Önkormányzattól.</p> <p>Musztafa Tímea: Az Árnas út- Budakeszi út közötti terület megosztásának lehetőségével egyetértenek, amennyiben az a jelenlegi használatnak megfelelő. A területet a Vi-2/18 övezetbe kérik átsorolni, vagy annak megfelelő beépítési paramétereket kérnek. A Magyar Állammal való egyeztetések folyamatban vannak.</p> <p>Szabó-Kalmár Éva: A megosztás a használatnak megfelelő.</p> <p>A változtatási igényt írásban be kell nyújtani, tárgyalásos eljárásban gyorsan módosítható lesz ennek megfelelően.</p> <p>A teleknek jelenleg nincs közterületi kapcsolata.</p> <p>A Laurer iskolával településrendezési szerződést terveznek kötni, komoly útéptés, forgalomtechnikai változások várhatók a területen.</p> <p>Dr. Sersliné Kócsi Margit: A telek közterületi kapcsolatát meg kell oldani.</p> <p>A Fővárosi Önkormányzat bármikor benyújthatja a kerületi településrendezési eszközök módosítására az igényét.</p> <p>Ebben az eljárásban nem kezelhető, mivel a partnerségi egyeztetést lezárták.</p> <p>Semmi akadálya, hogy a Fővárosi Önkormányzat kezdeményezését</p>
-----------------------------------	---

82  
51

	követően tárgyalásos eljárásban kezeljék a módosítást.
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala, Pokorni Zoltán polgármester	
Budapest Főváros I. kerület Budavár Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala dr. Nagy Gábor Tamás polgármester	
Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala dr. Láng Zsolt polgármester	Trummer Tamás főépítész: A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelnek. A Budakeszi út forgalomnövekedésének megelőzése érdekében javasolja, hogy azoknál a telkeknél, amelyeknek más közterületi kapcsolatuk is van, a másik közterületről is legyenek megközelíthetőek.  Szabó-Kalmár Éva: Teljes mértékben támogatják a Budakeszi út forgalomcsökkentését, de ez a megoldás a kis utcák forgalmát nagymértékben növelné, ezért nem érzi támogathatónak. A megoldás az M0 autópályát fejlesztesse, valamint több P+R parkoló elhelyezése lenne.  Dr. Sersliné Kócsi Margit: A probléma közlekedési hatáskört érint, fővárosi szinten kellene kezelni.
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala, dr. Hoffmann Tamás polgármester	
Budakeszi Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala dr. Csutoráné dr. Győri Ottília polgármester	

**Dr. Sersliné Kócsi Margit:**

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet jóváhagyandó részével kapcsolatban felmerült jogszabályon alapuló észrevételek elfogadásra kerültek, így nem maradt fenn eltérő vélemény. A jelenlévők a tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem tesznek, a Trk. előírásainak figyelembevételével az egyeztető tárgyalás eredményes volt, az egyeztető tárgyalást lezárja.

A jegyzőkönyvet készítette:

Váncza Dominika Livia  
főépítész szakügyintéző

Melléklet:

- 1 pld. meghívó
- jelenléti lv
- hangfelvétel

A JEGYZŐKÖNYVET HITELESÍTETTE:

Doró Ulrike

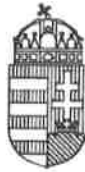
DORÓ VIVIEN

BFKH Népegészségügyi Főosztály

NI

KONVOLV SITUIA

BFKH Népegészségügyi Főosztály



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00055-2/2018**  
Ügyintéző: Hajnóczi Krisztina  
Telefon: 06-1/485 69 16  
E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

**Tárgy: egyszerűsített eljárás, végső szakmai vélemény**  
Budapest Főváros XII. kerület Istenhegy KÉSZ készítése  
Melléklet: -  
Hiv. szám: XIII/40-5/2018, XIII/58-2/2018, XIII/59-2/2018, XIII/60-2/2018

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Dr. Váczi János alpolgármester**  
Budapest Főváros XII. kerület  
Hegyvidéki Önkormányzat  
1126 Budapest  
Böszörményi út 23-25.

**Tisztelt Alpolgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközre vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján 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: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő Testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága indokolással alátámasztott döntést hozott. **A tervszöveggel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.**

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2018. február 12.

Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából

Tisztelettel:



*Dr. Sersliné Kócsi Margit*  
Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00056-2/2018**  
Ügyintéző: Hajnóczy Krisztina  
Telefon: 06-1/485 69 16  
E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

**Tárgy: egyszerűsített eljárás, végső szakmai vélemény**

Budapest Főváros XII. kerület Városmajor utca – Csaba utca – Maros utca – Magyar jakobinusok tere által határolt terület KÉSZ készítése

Melléklet: -

Hiv. szám: XIII/40-5/2018, XIII/58-2/2018, XIII/59-2/2018, XIII/60-2/2018

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Dr. Váczai János alpolgármester**  
Budapest Főváros XII. kerület  
Hegyvidéki Önkormányzat  
1126 Budapest  
Böszörményi út 23-25.

**Tisztelt Alpolgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközre vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján 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: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő Testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága indokolással alátámasztott döntést hozott. **A tervszettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.**

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

2018 FEBR 14.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2018. február 12.

Tisztelettel:

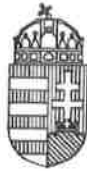


Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából

*Dr. Sersliné Kócsi Margit*  
Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00054-2/2018**  
Ügyintéző: Hajnóczi Krisztina  
Telefon: 06-1/485 69 16  
E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

**Tárgy: egyszerűsített eljárás, végső szakmai vélemény**

Budapest Főváros XII. kerület Bösztörményi út – Ugcsoa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület KÉSZ készítése  
Melléklet: -

Hiv. szám: XIII/40-5/2018, XIII/58-2/2018, XIII/59-2/2018, XIII/60-2/2018

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Dr. Váci János alpolgármester**  
Budapest Főváros XII. kerület  
Hegyvidéki Önkormányzat  
1126 Budapest  
Bösztörményi út 23-25.

**Tisztelt Alpolgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközre vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján 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: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő Testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága indokolással alátámasztott döntést hozott. **A tervezettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.**

**A kezdeményezett OTÉK eltérésről:**

Megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására a rendelet tervezetben szereplő egyes beépítésre szánt területek megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasságára vonatkozóan. A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az érintett terület jellemzőit, a területet meghatározó kialakult állapotot és a rá vonatkozó hatályos szabályozást, szakmai szempontból méltányolhatónak tartom kérelmüket.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott rendelettervezetben előírt, az OTÉK 2. sz. mellékletében található táblázat nagyvárosias lakóterületre vonatkozó 12,5 m-es minimális építményma-

2018 FEBR 14.

gasságtól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

„a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

**Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött „OTÉK-tól való eltérés és indoklás” című fejezetben kért értékek tekintetében hozzájárulásomat megadom az alábbiak szerint:**

- Az Ln-2/XIV-6 és az Ln-2/XIV-SZ jelű építési övezetben a párkánymagasság megengedett legkisebb mértéke az OTÉK szerinti 12,5 m helyett 5,5 m, a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke az OTÉK szerinti 12,5 m helyett 6,5 m.

- Az Ln-2/XIV-AI jelű építési övezetben a párkánymagasság megengedett legkisebb mértéke az OTÉK szerinti 12,5 m helyett 5,5 m, a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke az OTÉK szerinti 12,5 m helyett 10,5 m.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2018. február 12.

Tisztelettel:



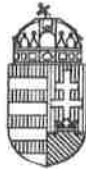
Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából

  
Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00053-2/2018**  
Ügyintéző: Hajnóczi Krisztina  
Telefon: 06-1/485 69 16  
E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

**Tárgy: egyszerűsített eljárás, végső szakmai vélemény**

Budapest Főváros XII. kerület Tóth Lőrinc utca – Ráth György utca – Kékgolyó utca – K-Vke területfelhasználási egység által határolt terület KÉSZ készítése

Melléklet: -

Hiv. szám: XIII/40-5/2018, XIII/58-2/2018, XIII/59-2/2018, XIII/60-2/2018

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Dr. Váczai János alpolgármester**  
Budapest Főváros XII. kerület  
Hegyvidéki Önkormányzat  
1126 Budapest  
Böszörményi út 23-25.

**Tisztelt Alpolgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközre vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján 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: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során a véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő Testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága indokolással alátámasztott döntést hozott. **A tervszellettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.**

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszköz elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2018. február 12.

Tisztelettel:



Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából

Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár