

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**.../2023. (...) önkormányzati rendelete**  
**Csillebérc 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 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I.FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. A rendelet területi hatálya és alkalmazása**

**1. §** (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Konkoly Thege Miklós út – Sötétvágás utca – Kázmér út – Edvi Illés utca – 8896/1 hrsz-ú telek nyugati és déli határa – 8826/2, 8897/7 hrsz-ú telkek keleti határa – Magas út – 8891/11 hrsz-ú közterület – 8892/7 hrsz-ú telek déli és keleti határa – 8902/7 és 8902/9 hrsz-ú közterületek – 8902/4 és 8902/5 hrsz-ú telkek nyugati határa - Irhás árok – Nagykapos utca - Kerülethatár 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 és 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) A rendeletet Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §** E rendelet alkalmazásában

- Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
- Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy):* A forgalom technikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
- Parkolók koncentrált elhelyezése céljából igénybe vehető terület:* az övezetek és építési övezetek területének azon kijelölt része, amely egy meghatározott terület beépítésének rendeltetésszerű használatához szükséges várakozóhelyek elhelyezésére is felhasználható.
- Rekreációs rendeltetés:* Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.

5. *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 műszakilag szükséges kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
6. *Terepszint alatti beépítés*: a telken álló épület csatlakozó terepszinthez viszonyított 1,00 m alatti részeinek vízszintes vetületi területe.

## II.FEJEZET FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

### 3. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

- 3. §** (1) Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, bővítése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.<sup>o</sup>
- (2) A zajhatással járó gépészeti berendezést építési helyen kívül nem lehet elhelyezni.
- (3) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható a beépítési magasság számítása során.<sup>o</sup>
- (4) Zárt csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) kialakítása esetén a csapadékvíz tározó tartály alapterületével a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított terepszint alatt beépíthető alapterület növelhető, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján számított zöldfelület terület csökkenthető, az OTÉK 2. sz. mellékletében meghatározott paraméterek határáig.
- (5) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.

### 4. A terepalakításra vonatkozó előírások

- 4. §** (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)-(3) bekezdések figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg:
- a) építési helyen kívül terepalakítás nem lehetséges, kivéve 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
- aa) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,
- ab) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel
- változtatható meg.
- b) építési helyen belül felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, vagy eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.
- (3) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a Kt jelű övezetekben, valamint a közlekedés céljára fenntartott terület és csillebérci magánút esetében – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

---

<sup>o</sup> ...számú OTÉK eltérés alapján

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

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

(2) A 20 férőhelyesnél nagyobb kapacitású felszíni parkolók esetében kizárólag szilárd burkolat, az ennél kevesebb kapacitásúak esetében vízáteresztő burkolat is alkalmazható.

(3) 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 összterületszázátjának 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, kivéve nyomvonal jellegű építmény megvalósítása esetén a fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével,

(2) A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásoktól el lehet térni abban az esetben, ha

a) az ingatlan területére külön kerületi rendelet megtartandó fasor, fa jelölést tartalmaz, vagy

b) az ingatlan területére kertészeti szakvélemény/dendrológia dokumentáció készül és az eltérés lehetősége tervtanácsi vélemény, vagy főépítési szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül.

7. § Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

## 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. Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben 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, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m<sup>2</sup> víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során az épület legfelső építményszint zárófödémének 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 természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10 %-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

## 8. Közművekre vonatkozó általános előírások

9. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani, a 10. §, valamint az OTÉK megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírásainak figyelembevételével.

(2) 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.

(3) A zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak földalatti elhelyezéssel lehet elhelyezni.

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

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

(3) Tisztított és tisztítatlan szennyvizek szikkasztása tilos.

## **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) bekezdések figyelembevételével.

(2) 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 bevezethetőek. A csapadékvizek közcatornába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

**12. §** Hétfégi házas üdülőterületeken új beépítés vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek területéről csapadékvíz nem vezethető ki, azt helyben kell tartani, másodlagos felhasználásáról vagy szikkasztásáról gondoskodni kell.

**13. §** A közcatorna hálózat hiányában új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> burkolt felület növekedés után 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni.

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

**14. §** Önálló üzemanyagtöltő állomás és autósósa a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

### **III.FEJEZET**

## **EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

### **11. Telekalakítás**

**15. §** Nyúlványos telek 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 övezetbe, építési övezetbe tartozzon, kivéve ahol az *1. melléklet* másként jelöli.

(3) Közterületek, csillebérci magánutak területe szakaszosan is kialakítható.

(5) Meglévő telkeket érintő szabályozás végrehajtása, a csillebérci magánút kialakítása és a birtokhatár menti telekalakítás érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek beépítési paraméterei – kivéve a telek kialakítható legkisebb területe - az építési övezet, övezet határértékeinek nem felelnek meg.

**17. §** Az 1. mellékleten javasolt 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.

**18. §** Az építési övezetek, övezetek megengedett legkisebb telekméretére vonatkozó rendelkezéseket a csillebérci magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

**19. §** Jelen rendelet hatálybalépésekor az 4. mellékletben rögzített birtokhatár helyett lehet telekhatárt létesíteni akkor is, ha az 4. melléklet szerinti épületek alapján a beépítési mérték és a szintterületi mutató meghaladja az építési övezetben meghatározott paramétereket.

## **IV.FEJEZET**

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

#### **12. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások**

**20. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani üdülő minden önálló rendeltetési egysége után.

(2) Hétvégiházias üdülőterület építési övezetbe tartozó ingatlan területén keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 500 m gyaloglási távolságon belül eső, közterületen vagy az 1. melléklet szerinti *Jelentős közhasználatú felszíni parkoló* területén is biztosítható.

(3) Kt-Kk/CS-2 övezet területén személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

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

#### **13. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások**

**21. §** A kerékpárok számára elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

#### **14. Csillebérci magánutakra vonatkozó előírások**

**22. §** (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító csillebérci magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

(2) Csillebérci magánút az 1. mellékleten közlekedés céljára fenntartott területként jelölt nyomvonalakon, legalább az ott jelölt szélességben alakíthatók ki.

#### **15. A légiközlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások**

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

## V.FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 16. A beépítésre vonatkozó általános előírások

24. § Az előkertben kizárólag

- a) kerítés,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - d) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,
- helyezhető el.

### 17. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

25. § (1) A szabadonálló beépítésű területeken az elő-, oldal- és hátsó kert mérete egységesen 2-2,0 m, kivéve az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében.

(2) A csillebérci magánutak területétől, valamint az 4. melléklet szerinti birtokhatártól mért 2,0 m-es telekrész nem lehet az építési hely része, melyről tervtanácsí vélemény, vagy főépítési konzultáció alapján el lehet térni abban az esetben, ha a telek beépítése ellehetetlenülne.

### 18. Melléképítmények elhelyezése

26. § (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) komposztáló.

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

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

### 19. Kerítés létesítése

27. § A telek és a birtokhatár határvonalain kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető.

## VI.FEJEZET AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

### 20. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

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

## MÁSODIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### VII. FEJEZET

#### HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET (Üh)

##### 21. Hétfégi házas üdülőterületekre vonatkozó előírások (Üh)

29. § (1) Az Üh/D jelű építési övezetekben kizárólag üdülő rendeltetésű épület létesíthető.  
(3) Az Üh/D jelű építési övezetekben egy üdülőépületben legfeljebb egy üdülőegység alakítható ki.  
(3) Az Üh/D jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el a telek minden teljes 200 m<sup>2</sup>-e után. A 200 m<sup>2</sup>-nél kisebb terület esetén egy épület építhető.  
(5) Az Üh jelű építési övezetekben a főépítményen kívül önálló épület nem építhető.
30. § Az Üh jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

#### VIII. FEJEZET

#### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

##### 22. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk/CS-1)

31. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó, kerületi gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) 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) A kerületi gyűjtő utakat a 3. melléklet tartalmazza.  
(3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
32. § (1) Az övezet területen építmény elhelyezhető a (2) bekezdés figyelembevételével.  
(2) Az övezet területén legfeljebb 25 m<sup>2</sup> alapterületű építmény, maximum a telek területének 10%-áig, maximum 3,0 méter beépítési magassággal helyezhető el.

##### 23. Kerületi jelentőségű közterület területe (Kt-Kk/CS-2)

33. § (1) A Kt-Kk/CS-2 jelű övezetben kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és sport rendeltetésű épület, pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei, valamint az Üh építési övezeteket szolgáló önálló parkoló létesíthető.  
(2) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete a területi adottságok miatt nem haladhatja meg a Kt-Kk/CS-2 jelű övezetekben az 300 m<sup>2</sup>-t.
34. § A Kt-Kk/CS-2 jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

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

**35. §** (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 megengedhető.

**36. §** (1) Az övezet területen épület nem helyezhető el.

## **IX.FEJEZET ERDŐTERÜLETEK**

### **25. Közjóléti erdőterület (Ek)**

**37. §** (1) Az Ek/CS-Á jelű övezetbe elsősorban a közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterületek tartoznak.

(2) Az övezet területén

a) a vendéglátó épület,

b) a szabadidő eltöltés,

c) a pihenés, a testedzés építményei,

d) az ismeretterjesztés építményei,

e) a terület fenntartásához szükséges építmények, és

f) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya)

helyezhetők el.

(3) építmények csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, égetett tégl, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) és legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthetők.

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

(4) Az övezetben parkolás csak terepszinten, az erdőterületet igénybevevők részére alakítható ki, fásítottan, 2 gépkocsibeálló-helyenként 1-1 fa – külön kerületi rendeletben szabályozott módon történő – telepítésével.

**38. §** (1) Az Ek/Cs-V jelű övezetbe elsősorban az országos jelentőségű védett természeti terület, valamint a fővárosi jelentőségű védett természeti terület erdőterületei tartoznak.

(2) Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Az övezet területén sport-, szabadidő- és turisztikai, valamint biztonsági rendeltetés helyezhető el.

**39. §** A Közjóléti erdőterületek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 3. pontja* határozza meg.



**X.FEJEZET**  
**KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**26.      Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek-1)**

**40. §**    (1) A Kb-Rek-1 övezetekbe a rekreációs célú, jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményterületek tartoznak.

(2) A Kb-Rek-1 jelű övezet területén kizárólag rekreációs rendeltetésű építmények helyezhetők el.

**41. §**    A Kb-Rek-1 jelű övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet 4. pontja* tartalmazza.

**NEGYEDIK RÉSZ**

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**27.      Záró rendelkezések**

**42. §**    Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**28.      Hatályon kívül helyező rendelkezések**

**43. §**    Hatályát veszti Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Önkormányzat rendelet.

**1. melléklet: Szabályozási terv**

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

### 1. Hétfélig házas üdülőterület (Üh)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
3.	Üh/CS-1	300	-	-	SZ	10	70	15	0,15	0,00	3,0	4,5
	Üh/CS-2	300	-	-	SZ	15	65	15	0,15	0,00	3,0	4,5
4.	Üh/CS-3	200	-	-	SZ	20	60	20	0,20	0,00	3,0	4,5

### 2. Kerületi jelentőségű közterület területe (Kt-Kk/CS-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 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)
2.	Kt-Kk/CS-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Kt-Kk/CS-2	1000	-	-	SZ	10	40	20	0,20	0,00	-	5,5

### 3. Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ek/CS-V	100000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Ek/CS-Á	100000	-	-	SZ	3	-	3	0,06	-	-	6,0

### 4. Különleges beépítésre nem szánt terület – Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Kb-Rek-1 /CS	40000	-	-	SZ	3	65	3	0,06	0,00	-	6,0

### 3. melléklet: Kerületi gyűjtőutak

	A
1.	Edvi Illés út
2.	Irhás árok a 9067/3 hrsz-ú erdőterület és a 8902/5 hrsz-ú telek között
3.	Konkoly Thege Miklós út Wigner Jenő Pál tér – Gyermekvasút mentén tervezett főút
4.	Magas út

**4. melléklet: Geodéziailag felmért épületek és birtokhatárok**  
*Lsd. geodézia*