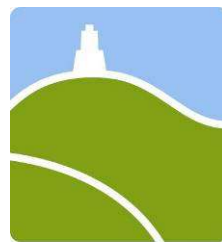


Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK
ÉSZAK-HEGYVIDÉK
KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
26/2020. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET,
DÉL-HEGYVIDÉK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
36/2021. (XII. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET,
KISSVÁBHEGY
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
35/2021. (XII. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás
záró szakmai vélemény kérése

Budapest, 2026. március

Minerva Várostervező Kft.

1034 Budapest, Bécsi út 88-90.

e-mail: info@minerva.hu

**BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK
ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
26/2020. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSA**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás
záró szakmai vélemény kérése

Budapest, 2026. március

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék

**Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása**

Alátámasztó munkarészek

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton



Városrendezési és Főépítési Iroda –
irodavezető-helyettes: Nagy Éva Júlia

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit		
	Tkő 01-5295		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
	K/1 19-0545 TK/1 19-0545		
<u>Ügyvezető:</u>	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

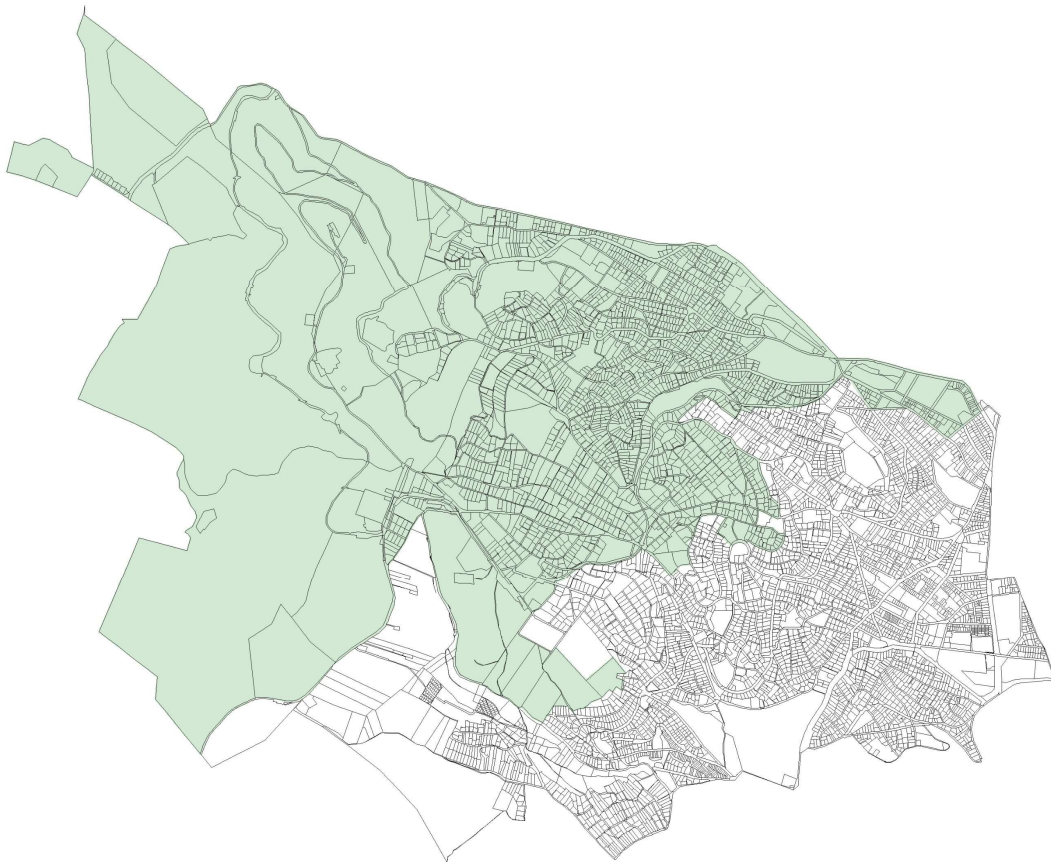
A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a **2025. október 16-án tartott ülésén 260/2025 (X. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt.** határozatával úgy döntött, hogy megkezdi az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

Jelen dokumentációnk az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.



*Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek
Kerületi Építési Szabályzatát érintő területeket bemutató átnézeti térkép*

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint **egyszerűsített eljárásban történik**.

Az előírásnak megfelelően:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A rendelet alkalmazása során felmerült a védett épületek megmaradását érintő előírások szigorításának és a rendeletszöveg pontosításának igénye.

A szándékot megalapozzák és megerősítik az alábbi fejlesztési dokumentumok:

Kerületi Településfejlesztési Konceptió (2015-2030) tematikus célrendszere:

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Átfogó fejlesztési cél: Élettel és funkcióval teli épületek, **egységes városkép megőrzése**

Rész cél: Funkcióval, használat teli megújuló épületek

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája:

2.1.4 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Fontos feladat a hegyvidéki karakter megőrzése, erősítése, alközpontok kialakítása, a funkcióját veszített, alulhasznosított, értékes épületállomány új funkciójának megtalálása.

2.1.9 HEGYVIDÉK ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ANALÍZISE (KIVONAT)

Erősségek: Védett, emblematikus épületekkel, épület-együttesekkel rendelkező, nagy múltú, rangos terület

Veszélyek: A védett területek, **épített értékek veszélybe kerülhetnek a beépítési szándékok erőteljes nyomása miatt**

2.2.2 TEMATIKUS RÉSZCÉLOK RENDSZERE

Épített környezet: Cél az élettel és funkcióval teli épületek, egységes városkép megőrzése, a védett és alulhasznosított épületek megújítása, a közterületek fejlesztése, a minőségi lakókörnyezet kialakítása. Kiemelten fontos az üresen álló, funkciójukat veszített ingatlanok hasznosítása.

A dokumentációban szereplő rövidítések:

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

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 50/2015. (I. 28.) számú Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadva

FRSZ: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata Fővárosi Közgyűlés az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet

TÉKA: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

MATrT: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

TRSZ: Településrendezési Szerződés

A módosítás készítése közben Budapest Főváros szabályozási környezete megváltozott. Hatályba lépett a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Fővárosi Településfejlesztési terve (FTT), valamint Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II.12.) önkormányzati rendelet (BFRSZ).

AZ ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSAINAK BEMUTATÁSA

1. Védett épületek megmaradását érintő előírások módosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelet alkalmazása során több esetben előfordult, hogy helyi védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt épület elbontásra került. A jelenlegi szabályozás nem tartalmaz olyan előírást, amely kellő visszatartó erőt biztosítana a védett értékek megóvásához, jóllehet e műemlék- vagy helyi védett épületek megőrzése a település arculata és kulturális öröksége szempontjából kiemelt közérdek.

A módosítás célja, hogy a védelem alatt álló épületek tényleges megőrzését ösztönözze. Ennek érdekében, amennyiben egy védett épület elbontásra kerül vagy megsemmisül, az érintett telekre vonatkozó beépítési paraméterek jelentősen korlátozásra kerülnek, kizárva a helyettesítő, túlzottan nagy új beépítéseket.

Kiemelten kell kezelni a műemléki épületek rekonstrukcióját, mely esetben szükséges az örökségvédelmi hatóság bevonása és érdekeinek figyelembevétele a döntések meghozatalánál.

Hatályos előírások

A védett épületek fogalmát a hatályos rendelet **2. Értelmező rendelkezések** pontjában definiálja:

2. § 19. Védett épület: A műemlék és a helyi védett épületek gyűjtőfogalma.

A rendelet Fenntarthatóságot szolgáló előírásokat tartalmazó II. fejezetének 3. szakasza tartalmazza a **Védett épületek helyreállítását elősegítő előírásokat**:

3. §

(1) 2Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-363 és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:

- a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető;
- b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető;
- c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető,
- d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmények érvényesítése akkor megengedhető, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a védett épület helyrehozatalára vonatkozóan.

4. §

Védett épületek esetében kizárólag az eredeti építéskori állapotnak megfelelő teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció megvalósíthatósága érdekében a beépítési paraméterek túlléphetők a rekonstruálandó épületre vonatkozóan. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

5. §

Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni azzal, hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása, és utólagos tető hőszigetelés esetén.

6. §

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 figyelembe vételével.

Hatályos előírások 2026. január 1-től hatályba lépő módosítása:

A jelenleg hatályos, Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet a 23/2025. (VII. 22.) önkormányzati rendelettel módosításra került.

A módosító rendelet érinti a KÉSZ 3.§-át is, ezért 2026. január 1-től az épületmagasságára vonatkozó, 1 méteres kedvezmény a továbbiakban nem alkalmazható.

Az előírások sok esetben a védett épületek felújítására és teljes korszerűsítésére jelentenek ösztönzést, azonban a védett épületek megtartására nincs nyomatékösítő hatásuk.

Esettanulmányok

A példákban az ingatlanok címe és tervei adatvédelmi okok miatt nem szerepelnek.

1. Pozitív eset

A tulajdonos a leromlott állapotú, védett épület helyreállítását tervezte, a mai kornak megfelelő funkciókat tartalmazó bővítéssel, melyet az övezeti paraméterek nem tettek lehetővé.

Az ingatlan tulajdonosa a KÉSZ védett épületek helyreállítását segítő előírások kedvezményeit felhasználva megtervezte az épület eredeti tervek szerinti felújítását, korszerűsítését és bővítését.

Az építészeti tervet a tervtanács támogatta, így a tulajdonos a rendelet alapján hatósági szerződés kötött az önkormányzattal.

A tulajdonos hatósági szerződésben vállalta a tervtanács által jóváhagyott tervekben szereplő felújítást és korszerűsítést és ennek megfelelően igénybe vehette a rendeletben biztosított kedvezményes paramétereket. Így a védett épület természetben meglévő, az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladó méretű épülete is megújításra kerülhetett, a tulajdonos szándékának és a hatályos előírásoknak köszönhetően a védett épület minta értékűen megújult.

Bemutatásra kerül pár eset, melyek jól szemléltetik, hogy a hatályos kedvezményrendszer megfelelő alkalmazása esetén a védett épület megőrzése és korszerűsítése a tulajdonos számára is reális és vállalható alternatívává válik. A tervtanács által támogatott, hatósági szerződéssel biztosított megoldás lehetővé tette az épület eredeti értékeinek helyreállítását, miközben a mai használati igényekhez igazodó bővítés is megvalósulhatott. A szabályozás ebben az esetben ténylegesen hozzájárult a védett épület fennmaradásához, és mintaértékű felújítást eredményezett.

1.1. eset



1.2. eset



felújítás előtti állapot



felújítási terv



felújítás közbeni állapot

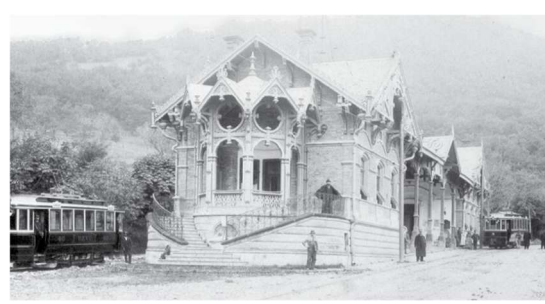


felújítás közbeni állapot



felújítás közbeni állapot

1.3. eset



archív fénykép



felújítás előtti állapot



felújítás utáni állapot



felújítás utáni állapot



felújítás utáni állapot



felújítás utáni állapot

1.4. eset

*felújítás előtti állapot**felújítás előtti állapot**felújítás utáni állapot**felújítás utáni állapot**felújítás utáni állapot*

2. Negatív eset

Az ingatlan tulajdonosa a védett épületet elbontotta, az eredeti épület, annak minden belső értékével együtt megsemmisült.

Az Önkormányzat kötelezte a tulajdonost az épület helyreállítására, bár valójában a védett érték megsemmisült, elveszett.

A tulajdonos az elbontott védett épületet a telek másik részén tervezte újjáépíteni, és a KÉSZ-ben biztosított kedvezményes paraméterek igénybevételével további, egy új épületet is el kívánt helyezni. A megsemmisült védett épület helyére valójában már csak egy másolat kerülhet.

Az új előírás célja:

A jelenlegi jogszabályi környezetben előfordulhat, hogy a tulajdonosnak jobban megéri a védett épületet lebontani, majd a helyére egy küllemében hasonló, de korszerű épületet építeni. Az új előírás bevezetésének célja, hogy a mindenkori tulajdonosnak nagyobb érdeke fűződjön a védett, értékes épület megtartására, megóvására.

A védett épület elbontása esetén a beépítési paraméterek jelentős korlátozása ezt a célt szolgálja.

Javasolt új előírás:

6/A. §

Védett épület elbontása, megsemmisülése esetén az érintett ingatlan beépítési paraméterei helyett az alábbiak alkalmazandók, mely paraméterek semmilyen kedvezménnyel nem növelhetők:

- a) Beépítésre szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %
 - Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,1 m²/m²
 - Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0 m²/m²
 - Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,0 m
- b) Beépítésre nem szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, miatta többlet terhelés nem keletkezik. A módosítás közlekedési érdeket nem sért.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás a helyi védelem alatt álló épületek megőrzését erősíti azzal, hogy a bontás esetére arányos beépítési jogkorlátozást határoz meg. A rendelkezés biztosítja, hogy a védett épületek fennmaradása a település történeti és építészeti karakterének megőrzése érdekében valódi tulajdonosi érdekké váljon.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

2. Építési övezet beépítési módjának pontosítása

Módosítás célja:

A hatályos előírások a telken elhelyezhető épületek számát, valamint az egy épületben kialakítható rendeltetési egységek maximális számát szabályozzák. A gyakorlatban azonban az épületek terepszint alatti (pl. közös gépjárműtárolóval történő) összekapcsolása az építmények egy épületként való minősítését eredményezi, ami a rendeltetési egységek számára vonatkozó korlát miatt aránytalan beépítési korlátozást okoz.

Mivel a szabályozás célja valójában a terepszint felett megjelenő épülettömeg és tömegarány szabályozása, indokolt az épülettömeg fogalmának bevezetése és definiálása, amely lehetővé teszi a tagolt, a környezethez jobban illeszkedő beépítés kialakítását anélkül, hogy a terepszint alatti műszaki kapcsolat a beépítés indokolatlan korlátozásához vezetne.

Esettanulmány

A jogalkotó célja, hogy a KÉSZ előírások a környező beépítés léptékéhez igazodó épülettömegeket eredményezzenek, ezért korlátozza az egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek számát.

A beruházó az ingatlanon több épületet szeretett volna építeni és a gépkocsikat mélygarázsban elhelyezni. A több épülethez több mélygarázs-lehajtó is tartozik, amihez a településképe kevésbé illeszkedő, pazarlóan hosszú, vagy több rámpa megépítése szükséges. Ugyanakkor ez egyes épülettömegek terepszint alatti, közös mélygarázzsal és megközelítéssel történő összekötése esetén már egy épületnek tekintendők, ami korlátozná az építési lehetőségeket, így végeredményben gazdaságtalan és kevésbé esztétikus megoldásokhoz vezet.

A javasolt módosítás következtében lehetőség nyílik több, településképi szempontból különálló épülettömeg kialakítására abban az esetben is, ha az egy épületnek minősül, ami kevesebb tereprendezéssel, fakivágással jár, így összességében az építési telkek terhelését csökkentheti.

Javasolt új értelmező rendelkezés:

2. § 22. Épülettömeg: az épület rendezett terepszint felett megjelenő, külső határoló szerkezetei (homlokzatok, tetőidom) által közrezárt térfogata, a terepszint alatti épületrészeket figyelmen kívül hagyva.

Hatályos előírás:

64. §

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével

– **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Javasolt módosított előírás:

64. §

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Hatályos előírás:

69. §

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, Lke-3/Ék-8 és Lke-3/Ék-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/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, és Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezetek kivételével – **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Javasolt módosított előírás:

69. §

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, Lke-3/Ék-8 és Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, és Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezetek kivételével – **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Hatályos előírás:**75. §**

(3) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (2) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(4) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

Javasolt módosított előírás:**75. §**

(3) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (2) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(4) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK**Közlekedési összefüggések:**

A módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, a forgalmi és parkolási terhelés változatlan marad. A közlekedési érdekeket a módosítás nem sérti.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért, az épületek tömegosztására, telepítési módjára nincs közvetlen hatása.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás nem csökkenti a zöldfelületi arányt, természetvédelmi érdekeket nem érint.

Közmű összefüggések:

A módosítás közmű-kapacitást nem érint, többletterhelést nem keletkeztet.

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

**BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK
DÉL-HEGYVIDÉK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
36/2021. (XII. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSA**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás
záró szakmai vélemény kérése

Budapest, 2026. március
**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról szóló**

36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása**Alátámasztó munkarészek****Megrendelő:**

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész:

Péterffy Márton

Városrendezési és Főépítészeti Iroda –
irodavezető-helyettes:

Nagy Éva Júlia

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

Marosi Krisztina Minerva Várostervező Kft.



Nyúl Péter Minerva Várostervező Kft.

Közlekedés: Heckenast Judit
TKö 01-5295Zöldfelület és Drobní Mária Drobní és Morvay
környezetvédelem: K/1 19-0545 Tájépítész Kft.
TK/1 19-0545**Ügyvezető:** Buda Miklós Minerva Várostervező Kft.

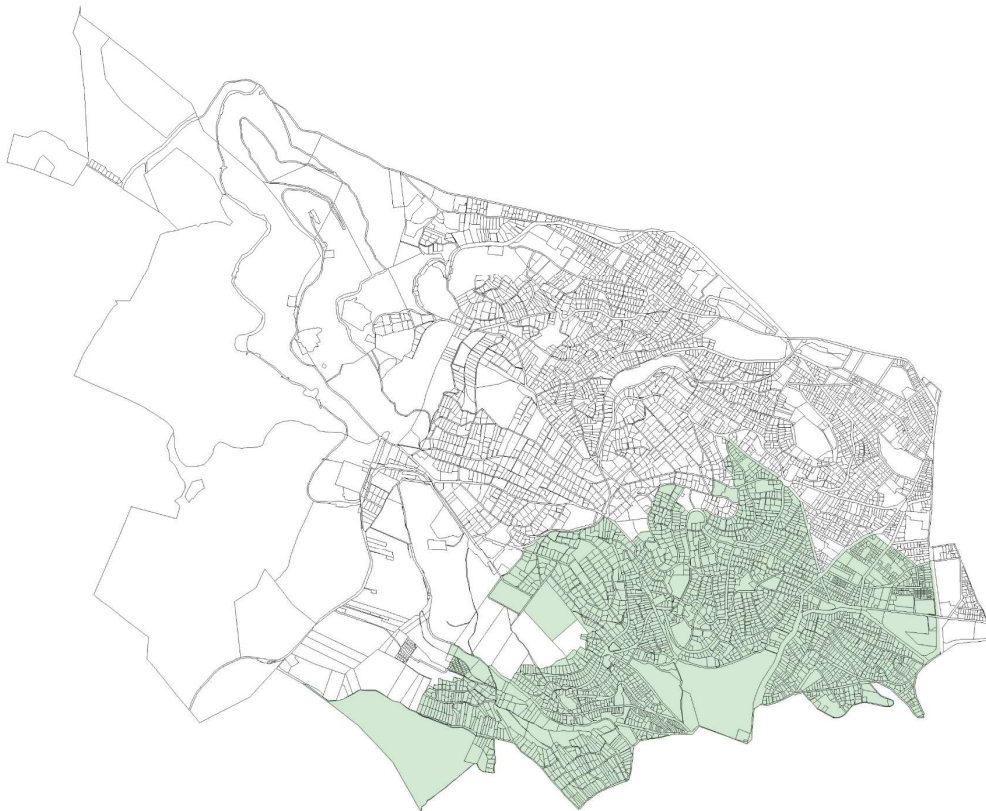
A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a **2025. október 16-án tartott ülésén 260/2025 (X. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt.** határozatával úgy döntött, hogy megkezdi a **Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.)** Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

Jelen dokumentációnk a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.



A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatát érintő területeket bemutató átnézeti térkép

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint **egyszerűsített eljárásban történik**.

Az előírásnak megfelelően:

4. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
5. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
6. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A rendelet alkalmazása során felmerült a védett épületek megmaradását érintő előírások szigorításának és a rendeletszöveg pontosításának igénye.

A szándékot megalapozzák és megerősítik az alábbi fejlesztési dokumentumok:

Kerületi Településfejlesztési Konceptió (2015-2030) tematikus célrendszere:

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Átfogó fejlesztési cél: Élettel és funkcióval teli épületek, **egységes városkép megőrzése**

Rész cél: Funkcióval, használatval teli megújuló épületek

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája:

2.1.4 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Fontos feladat a hegyvidéki karakter megőrzése, erősítése, alközpontok kialakítása, a funkcióját veszített, alulhasznosított, értékes épületállomány új funkciójának megtalálása.

2.1.9 HEGYVIDÉK ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ANALÍZISE (KIVONAT)

Erősségek: Védett, emblematikus épületekkel, épület-együttesekkel rendelkező, nagy múltú, rangos terület

Veszélyek: A védett területek, **épített értékek veszélybe kerülhetnek a beépítési szándékok erőteljes nyomása miatt**

2.2.2 TEMATIKUS RÉSZCÉLOK RENDSZERE

Épített környezet: Cél az élettel és funkcióval teli épületek, egységes városkép megőrzése, a védett és alulhasznosított épületek megújítása, a közterületek fejlesztése, a minőségi lakókörnyezet kialakítása. Kiemelten fontos az üresen álló, funkciójukat veszített ingatlanok hasznosítása.

A dokumentációban szereplő rövidítések:

KÉSZ: Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 50/2015. (I. 28.) számú Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadva

FRSZ: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata Fővárosi Közgyűlés az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet

TÉKA: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

MATrT: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

TRSZ: Településrendezési Szerződés

A módosítás készítése közben Budapest Főváros szabályozási környezete megváltozott. Hatályba lépett a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Fővárosi Településfejlesztési terve (FTT), valamint Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II.12.) önkormányzati rendelet (BFRSZ).

A DÉL-HEGYVIDÉK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSAINAK BEMUTATÁSA

1. Védett épületek megmaradását érintő előírások módosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelet alkalmazása során több esetben előfordult, hogy helyi védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt épület elbontásra került. A jelenlegi szabályozás nem tartalmaz olyan előírást, amely kellő visszatartó erőt biztosítana a védett értékek megóvásához, jóllehet e műemlék- vagy helyi védett épületek megőrzése a település arculata és kulturális öröksége szempontjából kiemelt közérdek.

A módosítás célja, hogy a védelem alatt álló épületek tényleges megőrzését ösztönözze. Ennek érdekében, amennyiben egy védett épület elbontásra kerül vagy megsemmisül, az érintett telekre vonatkozó beépítési paraméterek jelentősen korlátozásra kerülnek, kizárva a helyettesítő, túlzottan nagy új beépítéseket.

Kiemelten kell kezelni a műemléki épületek rekonstrukcióját, mely esetben szükséges az örökségvédelmi hatóság bevonása és érdekeinek figyelembevétele a döntések meghozatalánál.

Hatályos előírások

A védett épületek fogalmát a hatályos rendelet **2. Értelmező rendelkezések** pontjában definiálja:

2. § 20. Védett épület: A műemlék és a helyi védett épületek gyűjtőfogalma.

A rendelet Fenntarthatóságot szolgáló előírásokat tartalmazó, II. fejezetének 3. szakasza tartalmazza a **Védett épületek helyreállítását elősegítő előírásokat**:

3. §

(1) Az Lke-2 és az Lke-3 jelű építési övezetekben a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:

- a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető;
- b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető;
- c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető,
- d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmények önállóan, vagy összevontan történő érvényesítése akkor megengedhető, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a védett épület helyrehozatalára vonatkozóan.

4. §

Védett épületek esetében kizárólag az eredeti építéskori állapotnak megfelelő teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció megvalósíthatósága érdekében a beépítési paraméterek túlléphetők a rekonstruálandó épületre vonatkozóan. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

5. §

Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni azzal, hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása, és utólagos tető hőszigetelés esetén.

6. §

Olyan telken, amelyen védett 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.

Hatályos előírások 2026. január 1-től hatályba lépő módosítása:

A jelenleg hatályos, Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet a 22/2025. (VII. 22.) önkormányzati rendelettel módosításra került.

A módosító rendelet érinti a KÉSZ 3.§-át is, ezért 2026. január 1-től az épületmagasságára vonatkozó, 1 méteres kedvezmény a továbbiakban nem alkalmazható.

Az előírások sok esetben a védett épületek felújítására és teljes korszerűsítésére jelentenek ösztönzést, azonban a védett épületek megtartására nincs nyomatékosító hatásuk.

Esettanulmányok

A példákban az ingatlanok címe és tervei adatvédelmi okok miatt nem szerepelnek.

2. Pozitív eset

A tulajdonos a leromlott állapotú, védett épület helyreállítását tervezte, a mai kornak megfelelő funkciókat tartalmazó bővítéssel, melyet az övezeti paraméterek nem tettek lehetővé.

Az ingatlan tulajdonosa a KÉSZ védett épületek helyreállítását segítő előírások kedvezményeit felhasználva megtervezte az épület eredeti tervek szerinti felújítását, korszerűsítését és bővítését.

Az építészeti tervet a tervtanács támogatta, így a tulajdonos a rendelet alapján hatósági szerződés kötött az önkormányzattal.

A tulajdonos hatósági szerződésben vállalta a tervtanács által jóváhagyott tervekben szereplő felújítást és korszerűsítést és ennek megfelelően igénybe vehette a rendeletben biztosított kedvezményes paramétereket. Így a védett épület természetben meglévő, az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladó méretű épülete is

megújításra kerülhetett, a tulajdonos szándékának és a hatályos előírásoknak köszönhetően a védett épület minta értékűen megújult.

Bemutatásra kerül pár eset, melyek jól szemléltetik, hogy a hatályos kedvezményrendszer megfelelő alkalmazása esetén a védett épület megőrzése és korszerűsítése a tulajdonos számára is reális és vállalható alternatívává válik. A tervtanács által támogatott, hatósági szerződéssel biztosított megoldás lehetővé tette az épület eredeti értékeinek helyreállítását, miközben a mai használati igényekhez igazodó bővítés is megvalósulhatott. A szabályozás ebben az esetben ténylegesen hozzájárult a védett épület fennmaradásához, és mintaértékű felújítást eredményezett.

1.1. eset



1.2. eset



1.3. eset



1.4. eset



felújítás előtti állapot



felújítás előtti állapot



felújítás utáni állapot



felújítás utáni állapot



felújítás utáni állapot

2. Negatív eset

Az ingatlan tulajdonosa a védett épületet elbontotta, az eredeti épület, annak minden belső értékével együtt megsemmisült.

Az Önkormányzat kötelezte a tulajdonost az épület helyreállítására, bár valójában a védett érték megsemmisült, elveszett.

A tulajdonos az elbontott védett épületet a telek másik részén tervezte újjáépíteni, és a KÉSZ-ben biztosított kedvezményes paraméterek igénybe vételével további egy új épületet is el kívánt helyezni. A megsemmisült védett épület helyére valójában már csak egy másolat kerülhet.

Az új előírás célja:

A jelenlegi jogszabályi környezetben előfordulhat, hogy a tulajdonosnak jobban megéri a védett épületet lebontani, majd a helyére egy küllemében hasonló, de korszerű épületet építeni. Az új előírás bevezetésének célja, hogy a mindenkori tulajdonosnak nagyobb érdeke fűződjön a védett, értékes épület megtartására, megóvására.

A védett épület elbontása esetén a beépítési paraméterek jelentős korlátozása ezt a célt szolgálja.

Javasolt új előírás:

6/A. §

Védett épület elbontása, megsemmisülése esetén az érintett ingatlan beépítési paraméterei helyett az alábbiak alkalmazandók, mely paraméterek semmilyen kedvezménnyel nem növelhetők:

- c) Beépítésre szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %
 - Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,1 m²/m²
 - Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0 m²/m²
 - Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,0 m
- d) Beépítésre nem szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, miatta többlet terhelés nem keletkezik. A módosítás közlekedési érdeket nem sért.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás a helyi védelem alatt álló épületek megőrzését erősíti azzal, hogy a bontás esetére arányos beépítési jogkorlátozást határoz meg. A rendelkezés biztosítja, hogy a védett épületek fennmaradása a település történeti és építészeti karakterének megőrzése érdekében valódi tulajdonosi érdekké váljon.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többletterhelés nem keletkezik.

2. Építési övezet beépítési módjának pontosítása

Módosítás célja:

A hatályos előírások a telken elhelyezhető épületek számát, valamint az egy épületben kialakítható rendeltetési egységek maximális számát szabályozzák. A gyakorlatban azonban az épületek terepszint alatti (pl. közös gépjárműtárolóval történő) összekapcsolása az építmények egy épületként való minősítését eredményezi, ami a rendeltetési egységek számára vonatkozó korlát miatt aránytalan beépítési korlátozást okoz.

Mivel a szabályozás célja valójában a terepszint felett megjelenő épülettömeg és tömegarány szabályozása, indokolt az épülettömeg fogalmának bevezetése és definiálása, amely lehetővé teszi a tagolt, a környezethez jobban illeszkedő beépítés kialakítását anélkül, hogy a terepszint alatti műszaki kapcsolat a beépítés indokolatlan korlátozásához vezetne.

A rendelet értelmező rendelkezéseinek kiegészítésével párhuzamosan módosítás, hibajavítás szükséges a hatályos értelmező rendelkezések utolsó, 20. pontjának rendezése érdekében. Ugyanis egy pont alatt (20. pont) szerepel a *Védett épület* és a *Víz- és áteresztő burkolat* fogalma is:

20. Védett épület: A műemlék és a helyi védett épületek gyűjtőfogalma. Víz- és áteresztő burkolat: A burkolat elemei között és/vagy anyagán a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát, amely lehetővé teszi, hogy a vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesüljön. (Műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fakőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

Esettanulmány

A jogalkotó célja, hogy a KÉSZ előírások a környező beépítés léptékéhez igazodó épülettömegeket eredményezzenek, ezért korlátozza az egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek számát.

A beruházó az ingatlanon több épületet szeretett volna építeni és a gépkocsikat mélygarázsban elhelyezni. A több épülethez több mélygarázs-lehajtó is tartozik, amihez a településképbé kevésbé illeszkedő, pazarlóan hosszú, vagy több rámpa megépítése szükséges. Ugyanakkor ez egyes épülettömegek terepszint alatti, közös mélygarázzsal és megközelítéssel történő összekötése esetén már egy épületnek tekintendők, ami korlátozná az építési lehetőségeket, így végeredményben gazdaságtalan és kevésbé esztétikus megoldásokhoz vezet.

A javasolt módosítás következtében lehetőség nyílik több, településképi szempontból különálló épülettömeg kialakítására abban az esetben is, ha az egy épületnek minősül, ami kevesebb tereprendezéssel, fakivágással jár, így összességében az építési telkek terhelését csökkentheti.

Javasolt új értelmező rendelkezés és hibajavítás:

2. §

20. *Védett épület:* A műemlék és a helyi védett épületek gyűjtőfogalma.

21. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között 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 (grűn beton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa- kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

22. *Épülettömeg:* az épület rendezett terepszint felett megjelenő, külső határoló szerkezetei (homlokzatok, tetőidom) által közrezárt térfogata, a terepszint alatti épületrészeket figyelmen kívül hagyva.

Hatályos előírás:**68. §**

(8) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

9) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

Javasolt, módosított előírás:**68. §**

(8) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

9) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

Hatályos előírás:**78. §**

(4) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D-6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) – (3) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D-6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

Javasolt módosított előírás:

78. §

(4) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D-6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) – (3) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-5, Lke-2/D6, Lke-2/D-7 építési övezeteket - **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

Hatályos előírás:**84. §**

6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(7) Az Lke-3 jelű építési övezetekben - kivéve az Lke-3/D-7 építési övezetet - **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(8) Az Lke-3/D-7 építési övezetben **épületenként** legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

Javasolt módosított előírás:**84. §**

6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(7) Az Lke-3 jelű építési övezetekben - kivéve az Lke-3/D-7 építési övezetet - **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(8) Az Lke-3/D-7 építési övezetben **épülettömegenként** legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK**Közlekedési összefüggések:**

A módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, a forgalmi és parkolási terhelés változatlan marad. A közlekedési érdekeket a módosítás nem sérti.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért, az épületek tömegosztására, telepítési módjára nincs közvetlen hatása.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás nem csökkenti a zöldfelületi arányt, természetvédelmi érdekeket nem érint.

Közmű összefüggések:

A módosítás közmű-kapacitást nem érint, többletterhelést nem keletkeztet.

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

**BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK
KISSVÁBHEGY KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL
SZÓLÓ
35/2021. (XII. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSA**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás
záró szakmai vélemény kérése

Budapest, 2026. március

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló
35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása**

Alátámasztó munkarészek

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton



Városrendezési és Főépítészeti Iroda –
irodavezető-helyettes: Nagy Éva Júlia

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	Minerva Várostervező Kft.	
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit TKö 01-5295		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária K/1 19-0545 TK/1 19-0545	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
<u>Ügyvezető:</u>	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a **2025. október 16-án tartott ülésén 260/2025 (X. 16.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt.** határozatával úgy döntött, hogy megkezdi az **Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.)** Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

Jelen dokumentációnk az Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.



Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatát érintő területeket bemutató átnézeti térkép

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint **egyszerűsített eljárásban történik.**

Az előírásainak megfelelően:

7. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
8. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
9. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A rendelet alkalmazása során felmerült a védett épületek megmaradását érintő előírások szigorításának és a rendeletszöveg pontosításának igénye.

A szándékot megalapozzák és megerősítik az alábbi fejlesztési dokumentumok:

Kerületi Településfejlesztési Konceptió (2015-2030) tematikus célrendszere:

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Átfogó fejlesztési cél: Élettel és funkcióval teli épületek, **egységes városkép megőrzése**

Rész cél: Funkcióval, használatval teli megújuló épületek

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája:

2.1.4 ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Fontos feladat a hegyvidéki karakter megőrzése, erősítése, alközpontok kialakítása, a funkcióját veszített, alulhasznosított, értékes épületállomány új funkciójának megtalálása.

2.1.9 HEGYVIDÉK ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ANALÍZISE (KIVONAT)

Erősségek: Védett, emblematikus épületekkel, épület-együttesekkel rendelkező, nagy múltú, rangos terület

Veszélyek: A védett területek, épített értékek veszélybe kerülhetnek a beépítési szándékok erőteljes nyomása miatt

2.2.2 TEMATIKUS RÉSZCÉLOK RENDSZERE

Épített környezet: Cél az élettel és funkcióval teli épületek, egységes városkép megőrzése, a védett és alulhasznosított épületek megújítása, a közterületek fejlesztése, a minőségi lakókörnyezet kialakítása. Kiemelten fontos az üresen álló, funkciójukat veszített ingatlanok hasznosítása.

A dokumentációban szereplő rövidítések:

KÉSZ: Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 50/2015. (I. 28.) számú Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadva

FRSZ: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata Fővárosi Közgyűlés az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet

TÉKA: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

MATrT: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

TRSZ: Településrendezési Szerződés

A módosítás készítése közben Budapest Főváros szabályozási környezete megváltozott. Hatályba lépett a 10/2026. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Fővárosi Településfejlesztési terve (FTT), valamint Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 3/2026. (II.12.) önkormányzati rendelet (BFRSZ).

KISSVÁBHEGY KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSAINAK BEMUTATÁSA

1. Védett épületek megmaradását érintő előírások módosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelet alkalmazása során több esetben előfordult, hogy helyi védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt épület elbontásra került. A jelenlegi szabályozás nem tartalmaz olyan előírást, amely kellő visszatartó erőt biztosítana a védett értékek megóvásához, jóllehet e műemlék- vagy helyi védett épületek megőrzése a település arculata és kulturális öröksége szempontjából kiemelt közérdek.

A módosítás célja, hogy a védelem alatt álló épületek tényleges megőrzését ösztönözze. Ennek érdekében, amennyiben egy védett épület elbontásra kerül vagy megsemmisül, az érintett telekre vonatkozó beépítési paraméterek jelentősen korlátozásra kerülnek, kizárva a helyettesítő, túlzottan nagy új beépítéseket.

Kiemelten kell kezelni a műemléki épületek rekonstrukcióját, mely esetben szükséges az örökségvédelmi hatóság bevonása és érdekeinek figyelembevétele a döntések meghozatalánál.

Hatályos előírások

A védett épületek fogalmát a hatályos rendelet **2. Értelmező rendelkezések** pontjában definiálja:

2. § 21. Védett épület: A műemlék és a helyi védett épületek gyűjtőfogalma.

A rendelet Fenntarthatóságot szolgáló előírásokat tartalmazó II. fejezetének 3. pontja tartalmazza a **Védett épületek helyreállítását elősegítő előírásokat**:

3. §

Védett épületek esetében kizárólag az eredeti építéskori állapotnak megfelelő teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció megvalósíthatósága érdekében a beépítési paraméterek túlléphetők a rekonstruálandó épületre vonatkozóan. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

4. §

Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.

5. §

Olyan telken, amelyen védett 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.

5/A.§

Védett épületet tartalmazó ingatlanon, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a védett épület helyreállításáról, a mélygarázs utólagos építése érdekében a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke az övezetben előírt határérték 50%-kával növelhető továbbá a zöldfelület minimum mérete 5 %-kal csökkenthető és a megvalósításhoz szükséges terepalakítás elvégezhető. Ebben az esetben a terepszint alatti mélygarázs 40 m²-t meghaladó zárófödémét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani.

Az előírások sok esetben a védett épületek felújítására és teljes korszerűsítésére jelentenek ösztönzést, azonban a védett épületek megtartására nincs nyomatékösítő hatásuk.

Esettanulmányok

A példákban az ingatlanok címe és tervei adatvédelmi okok miatt nem szerepelnek.

5. Pozitív eset

A tulajdonos a leromlott állapotú, védett épület helyreállítását tervezte, a mai kornak megfelelő funkciókat tartalmazó bővítéssel, melyet az övezeti paraméterek nem tettek lehetővé.

Az ingatlan tulajdonosa a KÉSZ védett épületek helyreállítását segítő előírások kedvezményeit felhasználva megtervezte az épület eredeti tervek szerinti felújítását, korszerűsítését és bővítését.

Így a védett épület természetben meglévő, az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladó méretű épülete is megújításra kerülhetett, a tulajdonos szándékának és a hatályos előírásoknak köszönhetően a védett épület minta értékűen megújult.

Bemutatásra kerül pár eset, melyek jól szemléltetik, hogy a hatályos kedvezményrendszer megfelelő alkalmazása esetén a védett épület megőrzése és korszerűsítése a tulajdonos számára is reális és vállalható alternatívává válik. A tervtanács által támogatott, hatósági szerződéssel biztosított megoldás lehetővé tette az épület eredeti értékeinek helyreállítását, miközben a mai használati igényekhez igazodó bővítés is megvalósulhatott. A szabályozás ebben az esetben ténylegesen hozzájárult a védett épület fennmaradásához, és mintaértékű felújítást eredményezett.

1.2. eset



felújítás előtti állapot



felújítási terv



felújítás közbeni állapot

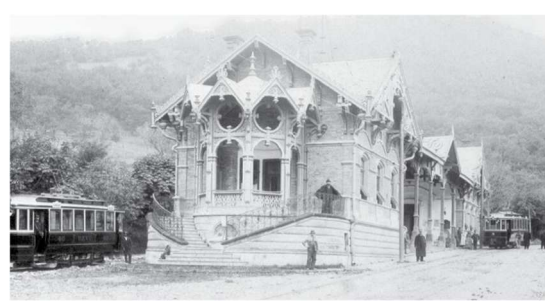


felújítás közbeni állapot



felújítás közbeni állapot

1.3. eset



archív fénykép



eredeti állapot



felújítás utáni állapot



felújítás utáni állapot



felújítás utáni állapot



felújítás utáni állapot

1.4. eset

*felújítás előtti állapot**felújítás előtti állapot**felújítás utáni állapot**felújítás utáni állapot**felújítás utáni állapot*

2. Negatív eset

Az ingatlan tulajdonosa a védett épületet elbontotta, az eredeti épület, annak minden belső értékével együtt megsemmisült.

Az Önkormányzat kötelezte a tulajdonost az épület helyreállítására, bár valójában a védett érték megsemmisült, elveszett.

A tulajdonos az elbontott védett épületet a telek másik részén tervezte újjáépíteni, és a KÉSZ-ben biztosított kedvezményes paraméterek igénybevételével további, egy új épületet is el kívánt helyezni. A megsemmisült védett épület helyére valójában már csak egy másolat kerülhet.

Az új előírás célja:

A jelenlegi jogszabályi környezetben előfordulhat, hogy a tulajdonosnak jobban megéri a védett épületet lebontani, majd a helyére egy küllemében hasonló, de korszerű épületet építeni. Az új előírás bevezetésének célja, hogy a mindenkorai tulajdonosnak nagyobb érdeke fűződjön a védett, értékes épület megtartására, megóvására.

A védett épület elbontása esetén a beépítési paraméterek jelentős korlátozása ezt a célt szolgálja.

Javasolt új előírás:**5/B. §**

Védett épület elbontása, megsemmisülése esetén az érintett ingatlan beépítési paraméterei helyett az alábbiak alkalmazandók, mely paraméterek semmilyen kedvezménnyel nem növelhetők:

- e) Beépítésre szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %
 - Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,1 m²/m²
 - Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0 m²/m²
 - Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 3,0 m
- f) Beépítésre nem szánt területen:
 - Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0%
 - Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke: 0 %

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, miatta többlet terhelés nem keletkezik. A módosítás közlekedési érdeket nem sért.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás a helyi védelem alatt álló épületek megőrzését erősíti azzal, hogy a bontás esetére arányos beépítési jogkorlátozást határoz meg. A rendelkezés biztosítja, hogy a védett épületek fennmaradása a település történeti és építészeti karakterének megőrzése érdekében valódi tulajdonosi érdekké váljon.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás többletterhelést nem keletkeztet, közműhálózat fejlesztésével nem jár, a meglévő kapacitásokkal összhangban van.

2. Építési övezet beépítési módjának pontosítása

Módosítás célja:

A hatályos előírások a telken elhelyezhető épületek számát, valamint az egy épületben kialakítható rendeltetési egységek maximális számát szabályozzák. A gyakorlatban azonban az épületek terepszint alatti (pl. közös gépjárműtárolóval történő) összekapcsolása az építmények egy épületként való minősítését eredményezi, ami a rendeltetési egységek számára vonatkozó korlát miatt aránytalan beépítési korlátozást okoz.

Mivel a szabályozás célja valójában a terepszint felett megjelenő épülettömeg és tömegarány szabályozása, indokolt az épülettömeg fogalmának bevezetése és definiálása, amely lehetővé teszi a tagolt, a környezethez jobban illeszkedő beépítés kialakítását anélkül, hogy a terepszint alatti műszaki kapcsolat a beépítés indokolatlan korlátozásához vezetne.

Esettanulmány

A jogalkotó célja, hogy a KÉSZ előírások a környező beépítés léptékéhez igazodó épülettömegeket eredményezzenek, ezért korlátozza az egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek számát.

A beruházó az ingatlanon több épületet szeretett volna építeni és a gépkocsikat mélygarázsban elhelyezni. A több épülethez több mélygarázs-lehajtó is tartozik, amihez a településképbe kevésbé illeszkedő, pazarlóan hosszú, vagy több rámpa megépítése szükséges. Ugyanakkor ez egyes épülettömegek terepszint alatti, közös mélygarázzsal és megközelítéssel történő összekötése esetén már egy épületnek tekintendők, ami korlátozná az építési lehetőségeket, így végeredményben gazdaságtalan és kevésbé esztétikus megoldásokhoz vezet.

A javasolt módosítás következtében lehetőség nyílik több, településképi szempontból különálló épülettömeg kialakítására abban az esetben is, ha az egy épületnek minősül, ami kevesebb tereprendezéssel, fakivágással jár, így összességében az építési telkek terhelését csökkentheti.

Javasolt új értelmező rendelkezés:

2. § 25. Épülettömeg: az épület rendezett terepszint felett megjelenő, külső határoló szerkezetei (homlokzatok, tetőidom) által közrezárt térfogata, a terepszint alatti épületrészeket figyelmen kívül hagyva.

Hatályos előírás:

64. §

(3) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/KS-AI és Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-14 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épület** helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/KS-AI és Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-14 építési övezetek kivételével – **épületenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési

egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

javasolt módosított előírás:

64. §

(3) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/KS-AI és Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-14 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy **épülettömeg** helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/KS-AI és Lk-2/KS-6, Lk-2/KS-7, Lk-2/KS-8, Lk-2/KS-9, Lk-2/KS-14 építési övezetek kivételével – **épülettömegenként** legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

A MÓDOSÍTÁSSAL KAPCSOLATOS SZAKÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Közlekedési összefüggések:

A módosítás a közlekedési hálózatot nem érinti, a forgalmi és parkolási terhelés változatlan marad. A közlekedési érdekeket a módosítás nem sérti.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért, az épületek tömegosztására, telepítési módjára nincs közvetlen hatása.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás nem csökkenti a zöldfelületi arányt, természetvédelmi érdekeket nem érint.

Közmű összefüggések:

A módosítás közmű-kapacitást nem érint, többletterhelést nem keletkeztet.