

**Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**31/2018. (IX. 24.) Önkormányzati rendelete**  
**a Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról<sup>1</sup>**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának 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 ELŐÍRÁSOK**

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

**1. A rendelet területi hatálya**

**1. §** (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Rege út – Ágnes út – Rácz Aladár út – Rácz Aladár köz – erdőterület – különleges honvédelmi terület – Farkasvölgyi út 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) A 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*: Releváns 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-, gyepptlő növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.

---

<sup>1</sup> A 31/2018. (IX. 24.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendeletet az 58/2018. (XII. 17.) és a 21/2019. (VI. 6.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet módosította.

5. *Kapubehajtó*: 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. *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. *Útcsatlakozás*: 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 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 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) A 1. mellékleten közterületi fásítással jelölt útszakaszokon a fasorokat meg kell tartani és a közlekedés és a közműlétesítmények 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 m-es teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,

b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 m-rel és lefelé legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembe vételével.

(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 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 m-es sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 m-rel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a 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.

(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) Rendeltetés változtatás esetén veszélyes hulladékok kezelése, ártalmatlanítása nem engedélyezett, kizárólag a tevékenység során üzemszerűen keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

## **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 ösztörzsátmérőjének 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)<sup>2</sup>

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

## **7. A zöldfelületek kialakítása**

**7. §** (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 növényzónákban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során a tetőfelület 40 m<sup>2</sup>-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív

---

<sup>2</sup> A 6. § (2) bekezdését az 58/2018. (XII. 17.) Bp. Föv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 11. § (2) bekezdésének g) pontja hatályon kívül helyezte.

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 m szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

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

(6) 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**

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

**9. §** (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.

## **9. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások**

**10. §** (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), (3) bekezdés figyelembe vételével.

(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 többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsonnába, vízvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

**11. §** (1) Új beépítés vagy 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), (3) bekezdés figyelembe vételével.

(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 rendeltetészerű használatát nem veszélyezteti.

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

**12. §** (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyt 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 az épületben a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

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

**13. §** Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el.

### **III. FEJEZET**

#### **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

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

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

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

### **13. Telekalakítás**

**16. §** (1) 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.

(2) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

**17. §** (1) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

(2) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

**18. §** (1) Meglévő és építési telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben olyan telekalakítás is megengedett, amelynek során az újonnan kialakított telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterülettől legfeljebb 10%-kal eltér, ha az így kialakított telek beépíthető és a legkisebb telekszélességre, telekmélységre vonatkozó előírásoknak megfelel.

(2) 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.

(3) 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 övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

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

## V. FEJEZET

### A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 14. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

**20. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a *3. melléklet* szerinti mennyiségben, a (2) – (4) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével 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 27. § figyelembe vételével.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m 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.

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

#### 15. Magánutakra vonatkozó előírások

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

#### 16. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

**23. §** (1) Építési telek közúti 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 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 m széles hídszerkezet építésével is.

## **17. 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**

## **18. 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. §** 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 közterületet az ott létesített építmények elbontása után a köz számára vissza kell adni.

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

**28. §** 1950 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.

**29. §** 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.

**30. §** (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 m lehet.

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

**32. §** Kilátó csak az 1. mellékleten jelölt helyeken építhető.

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

**33. §** (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 eltérni

- a) az 1. mellékleten jelölt építési helyek esetében,
- b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,
- c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,
- d) megtartandó fás növényállománnyal érintett, 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 m-t,
- 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**

**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) 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 építtetnek 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

#### 21. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

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

## MÁSODIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

## VIII. FEJEZET

### KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lke)

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

**36. §** (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/I-AI jelű építési övezet kivételével – az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken

a) a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet,

b) egy épület bruttó szintterülete terepszint felett legfeljebb másfélszerese lehet az övezetben megengedett legkisebb telekméret alapján a kedvezményekkel számított megengedett legnagyobb bruttó szintterületnek.

(2) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (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 Lke jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 26. § (3) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló járműtároló épületet a (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/I-AI jelű építési övezet kivételével – a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

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

(2) Az Lke-3/I-AI jelű építési övezetben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

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

**38. §** (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/I-AI jelű építési övezetben

- a) rekreációs,
- b) egészségügyi, szociális,
- c) szállás jellegű

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

**39. §** (1) Egy önálló rendeltetési egység létesíthető

- a) az Lke-3/I-1, Lke-3/I-2 jelű építési övezetekben a telek minden teljes 330 m<sup>2</sup>-e után,
- b) az Lke-3/I-3, Lke-3/I-4 jelű építési övezetekben a telek minden teljes 500 m<sup>2</sup>-e után.

(2) Az Lke-3 jelű építési övezetekben – az Lke-3/I-AI jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

**40. §** Az Lke-3 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

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

**41. §** (1) Az övezet 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 kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

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

**42. §** (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.

## X. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

### 26. Közjóléti erdő terület (Ek)

**43. §** (1) Az Ek/Á1 jelű övezetbe elsősorban a közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterületek tartoznak.

(2) Az Ek/Á1 jelű 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,

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

helyezhetők el.

(3) Az Ek/Á1 jelű övezetben parkolás csak terepszinten, az erdőterületet igénybevevők részére alakítható ki, fásítottan, 2 gépkocsibeálló-helyenként 1-1 fa – külön kerületi rendeletben szabályozott módon történő – telepítésével .

(4) Az Ek/Á1 jelű övezetben a közhasználat elől elzárt terület a telek területének legfeljebb 20%-a lehet és nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.

**44. §** Az Ek/Á1 jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a *2. melléklet* 2. pontja tartalmazza.

## NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 27. Hatálybalépés

**45. §** (1) A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

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

**46. §** Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1m) bekezdéssel:

„(1m) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Rege út – Ágnes út – Rácz Aladár út – Rácz Aladár köz – erdőterület – különleges honvédelmi terület – Farkasvölgyi út által határolt területére.”

A rendelet 1. melléklete (Szabályozási tervlap) a Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítészeti Irodáján, valamint az Önkormányzat honlapján (<http://minerva.bp12ker.hu/minerva/bp12ker/internet.php>) tekinthető meg.

## 1. melléklet: Szabályozási terv <sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> A szabályozási tervlapot a 21/2019. (VI. 6.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet melléklete módosította.

## 2. melléklet: Építési övezetek és 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 (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> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-3/I-1	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,25	0,10	3,5	5,5
3.	Lke-3/I-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
4.	Lke-3/I-3	2000	24	50	SZ	15	65	30	0,25	0,10	4,0	5,0
5.	Lke-3/I-4	2000	24	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
6.	Lke-3/I-AI	10000	50	50	SZ	15	65	25	0,50	0,25	3,5	6,5

### 2. 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> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ek/Á1	100000	-	-	SZ	3	-	3	0,06	-	-	6,0

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

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	<b>A</b>
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, diákothton) 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, a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet és a 309/2016 (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye 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, a 309/2016 (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, a 309/2016 (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
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 csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
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, diákothton, 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

<sup>1</sup> A 253/1997 (XII. 20.) Kormány rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.