

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...)  
önkormányzati rendelete**

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

[1] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területeire vonatkozó építési szabályokat szakmai szempontok, a helyi közösség érdekei és a fenntarthatóság figyelembevételével – a kerület folyamatos fejlődése érdekében – felülvizsgálja, és a területhasználatot valamint az építési lehetőségeket az aktuális igényekhez igazítsa a következő önkormányzati rendeletet alkotja.

[2] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §**

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„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.”

**2. §**

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 8 m<sup>2</sup>-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 15 m<sup>2</sup>-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.”

**3. §**

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „8. §

(1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetek telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m<sup>2</sup>, és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-kal, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kedvezmény igénybe vehető a szabályozási tervlapon „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges jelölést tartalmazó ingatlanok esetében is.”

## 4. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- a) az igazolt természetes terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- b) az eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- d) ahol a kötelező szabályozás végrehajtását követően a csatlakozó közterület nem épült ki, tervtanácsai véleményben, vagy főépítési konzultációs emlékeztetőben jóváhagyott, közterületre vonatkozó terven rögzített eltérés mértékéig.”

## 5. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „29. §

Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni csak a tervezett szabályozás végrehajtása után lehet.”

## 6. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, építési tevékenység településrendezési szerződés kötése nélkül is végezhető, amennyiben az nem érint olyan növényt, amely jogszabály alapján csak engedéllyel vágható ki.”

## 7. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (4) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

- „a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
- b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,”

## 8. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 50. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) Az építési helytől tervtanácsai vélemény vagy főépítési konzultáció alapján lehet eltérni
- a) az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében,
  - b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,
  - c) átmenő, sarok, nyúlányos telek esetén,
  - d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,
  - e) több épület elhelyezése esetén,
  - f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,
  - g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,
  - h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
  - i) meglévő épület bővítése esetén,
  - j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő,
  - k) védett épület esetén,
  - l) fővárosi jelentőségű védett természeti terület esetén.”

## 9. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 59. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „59. §

Az Ln-2 építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein - az Ln-2/Ék-4 jelű építési övezetben csak az érintett közterület felőli 6,0 méteres traktussávban - kizárólag közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.”

## 10. §

(1) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 60. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 200 m<sup>2</sup>-c után.”

(2) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 60. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%\*-át. (\*Településrendezési szerződés megkötése esetén az épületek szintterületi mutatójának 70%-át.)”

## **11. §**

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet a következő 83/C. §-sal egészül ki:

### **„83/C. §**

A Vi-2/ÉK-3 építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.”

## **12. §**

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 45. alcíme a következő 94/A. §-sal egészül ki:

### **„94/A. §**

K-Hon/ÉK-3 építési övezetre vonatkozóan a szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja határozza meg az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendeletben meghatározott beruházás megvalósítását követően vagy amennyiben a kormányrendelet hatályát veszti.”

## **13. §**

(1) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

## **14. §**

Hatályát veszti az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja.

## **15. §**

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A 2. §, a 3. § és a 14. § 2026. január 1-jén lép hatályba.

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) É\_KÉSZ\_mód\_1 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

TERVEZET

2. melléklet az .../... ( ... ) önkormányzati rendelethez

1. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában foglalt táblázat F:4 mezője helyébe a következő mező lép:

”

|          |          |
|----------|----------|
|          | <b>A</b> |
| <b>1</b> | 18       |

”

2. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában foglalt táblázat G:4 mezője helyébe a következő mező lép:

”

|          |          |
|----------|----------|
|          | <b>A</b> |
| <b>1</b> | 64       |

”

3. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában foglalt táblázat I:4 mezője helyébe a következő mező lép:

”

|          |          |
|----------|----------|
|          | <b>A</b> |
| <b>1</b> | 0,35     |

”

4. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában foglalt táblázat L:4 mezője helyébe a következő mező lép:

”

|          |                   |
|----------|-------------------|
|          | <b>A</b>          |
| <b>1</b> | 12,5 <sup>K</sup> |

”

5. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában foglalt táblázat I:18 mezője helyébe a következő mező lép:

”

|          |          |
|----------|----------|
|          | <b>A</b> |
| <b>1</b> | 0,3      |

”

6. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontja lábjegyzetei helyébe a következő szöveg lép:

„V: A védett épületre vonatkozóan 15,0 méter \* Településrendezési szerződés megkötése esetén

\*\* XIII/854-31/2020 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján \*\*\* kizárólag nevelési, oktatási, sport rendeltetés esetén K: Kivéve ahol az 1. melléklet másképpen jelöli”

7. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 9 pontjában foglalt táblázat a következő 3a. sorral egészül ki:

”

|          | <b>A</b>          | <b>B</b> | <b>C</b> | <b>D</b> | <b>E</b> | <b>F</b> | <b>G</b> | <b>H</b> | <b>I</b> | <b>J</b> | <b>K</b> | <b>L</b> |
|----------|-------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>1</b> | <b>K-Hon/ÉK-3</b> | 5000     | -        | -        | SZ       | 20       | 50       | 40       | 0,5      | 0,25     | 4,5      | 7,5      |