

Minerva Várostervező Kft.  
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.  
telefon: +36 1 4301720

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki  
Önkormányzat Képviselő-testületének  
A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének  
módosítása**

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban  
történő módosítás

véleményezési szakasz

Budapest, 2023. január



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló**  
**36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének**  
**módosítása**  
**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ**

**Megrendelő:**

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész:

Hapszné Tarcsafalvi Eszter



Városrendezési és Főépítési Iroda - irodavezető:

Szabó-Kalmár Éva



Településrendezés: Turai-Krausz Emőke TT 01-4542

Minerva Várostervező Kft.

Marosi Krisztina

Minerva Várostervező Kft.

Nyúl Péter

Minerva Várostervező Kft.

Közművek: Hanczár Zsoltné MK 01-2418

KÉSZ Tervező Kft.

Zöldfelület és környezetvédelem: Drobni Mária TK/1 01-5106

Drobni és Morvay Tájépítész Kft.

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.



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

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §**

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 8. és 9. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

**„8. §**

Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezeteket – 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 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.

**9. §**

Az Lk-2 jelű építési övezetek, valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150 m<sup>2</sup>, és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.”

**2. §**

(1) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„d) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett, kivéve nyomvonal jellegű építmény megvalósítása esetén.”

(2) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni abban az esetben, ha

- a) az ingatlan területére külön kerületi rendelet megtartandó fasor, fa jelölést tartalmaz, vagy
- b) az ingatlan területére kertészeti szakvélemény/dendrológia dokumentáció készül és az eltérés lehetősége tervtanácsai vélemény, vagy főépítési szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül.”

### 3. §

(1) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 20. §, valamint az OTÉK megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírásainak figyelembevételével.”

(2) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.”

### 4. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 20. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „20. §

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

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

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.”

### 5. §

(1) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 27. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Amennyiben a telekalakításra a tervezett, vagy feltételhez kötött szabályozási vonal végrehajtása céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak területe, beépítési paraméterei az építési övezet, övezet előírásainak nem felelnek meg.”

(2) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Azonos építési övezetben lévő ingatlanok közötti telekhatár-rendelet megengedett, amennyiben a telekalakítás során az ingatlanok területe legfeljebb az építési övezetben meghatározott minimális telekméret 1%-ával változik.”

## **6. §**

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 59. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## **„59. §**

A telek határvonalain kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető kivéve a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet 3. mellékletében Tömör kerítés jelkulccsal lehatárolt ingatlanokat.”

## **7. §**

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 72. § (3) bekezdése kiegészül a *nem helyezhető el* szövegrész után:

*(rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el)*

„meglévő lakás megtartható.”

## **8. §**

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

## **9. §**

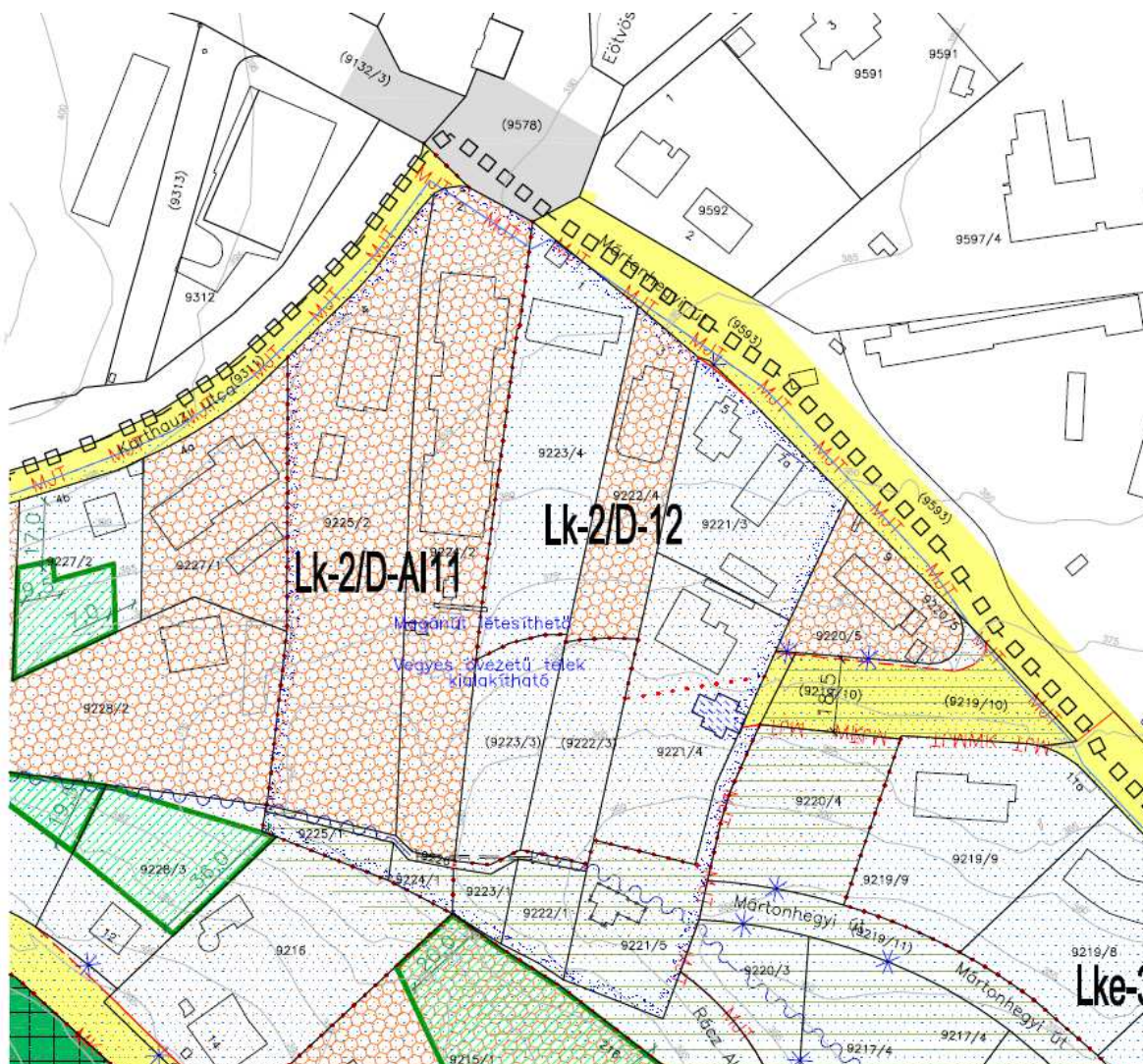
A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet, 3. *Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)* táblázat 29. sora helyébe a 2. melléklet lép.

## **9. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

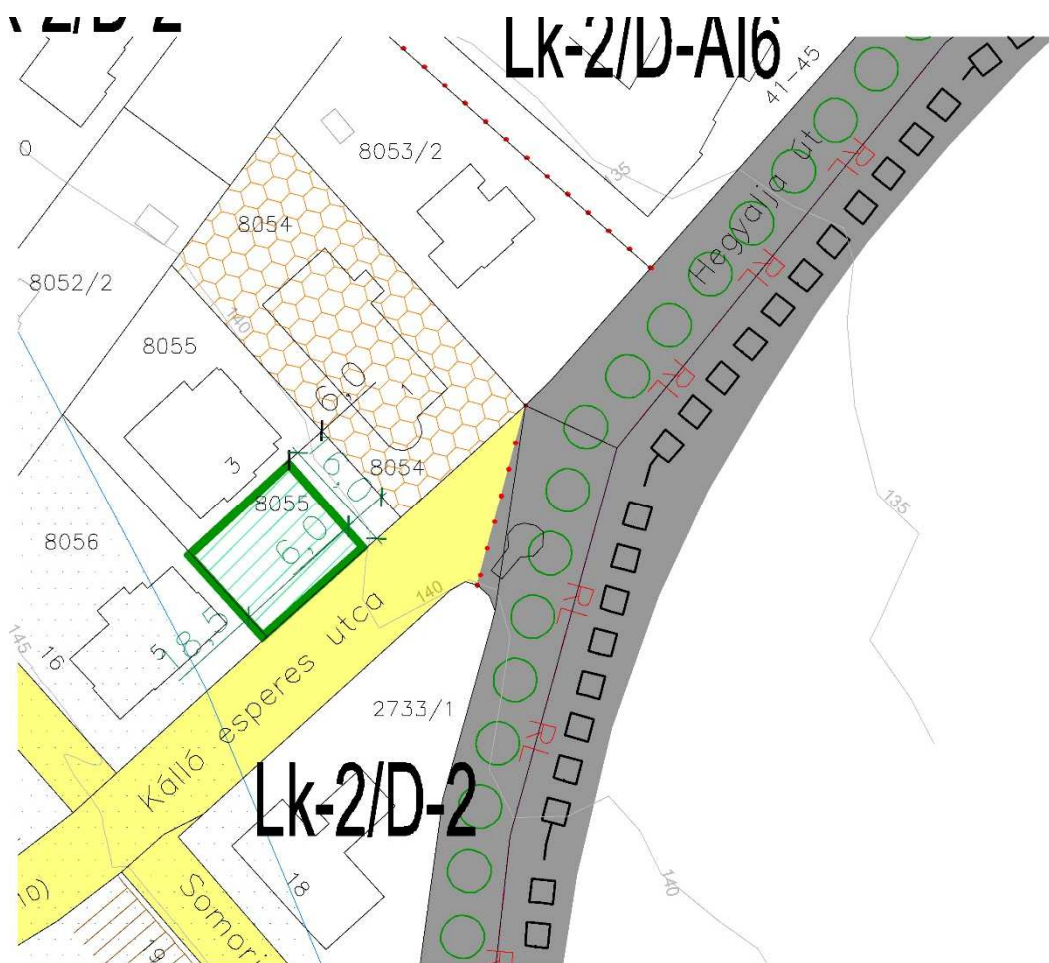
## 1. melléklet

1.

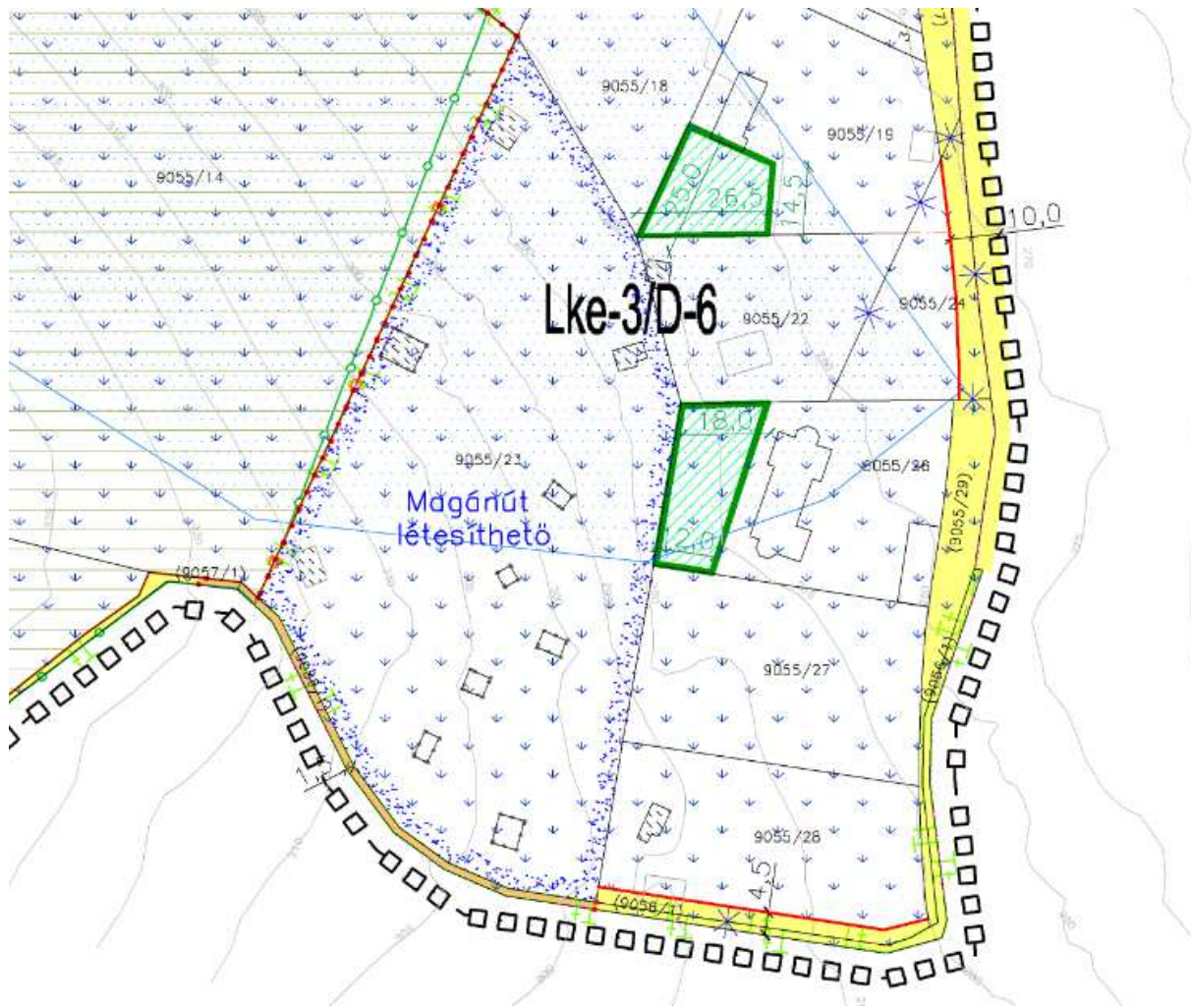




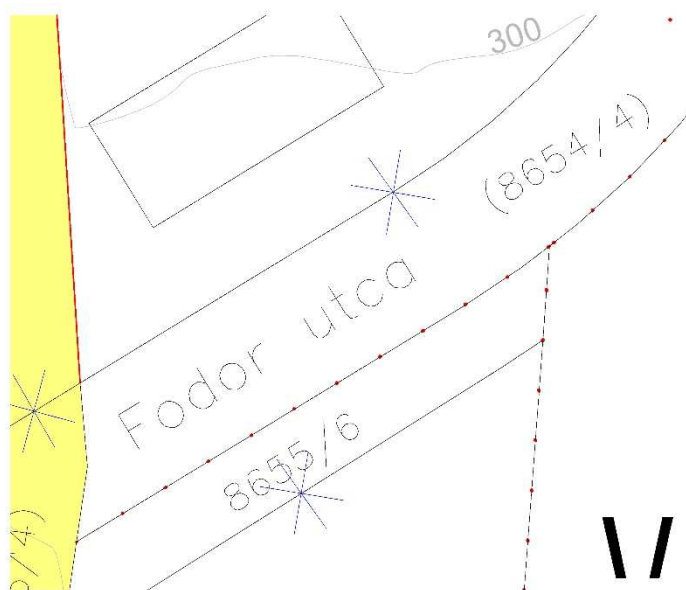
2.



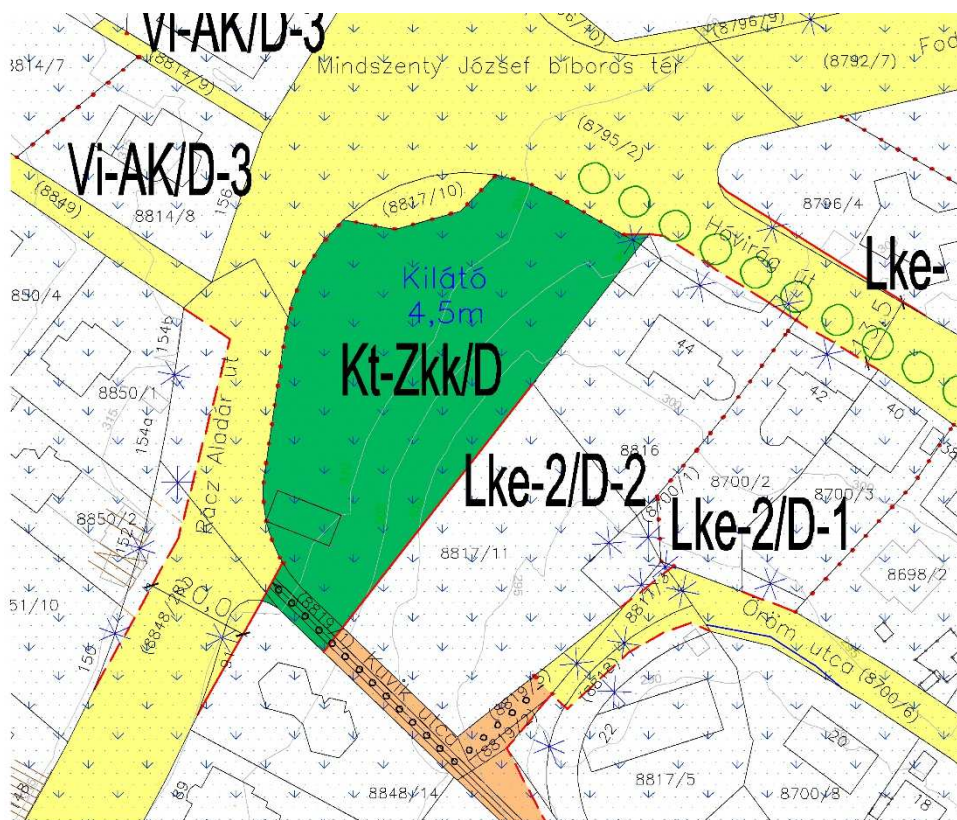
3.



4.

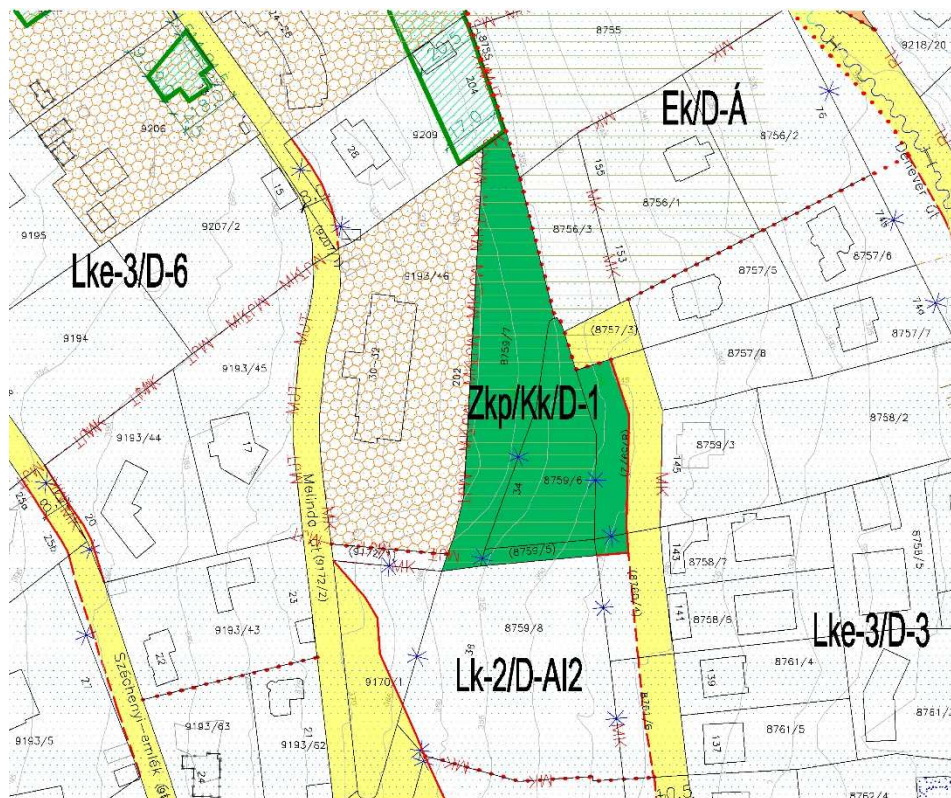


5.





6.



## 2. melléklet

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

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)
29.	Lk-2/D-AIII	1000	-	-	SZ	30	35	40	1,0	0,35	5,5	10,5