

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
22/2025. (VII. 22.) önkormányzati rendelete**

**a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

[1] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy a Dél-Hegyvidék 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 építészettről 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 építészettről 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, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembevételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) 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. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 8 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 15 m²-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. §

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

„8. §

(1) Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezetek – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, 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 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 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.

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

4. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 12. § (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 főépítész konzultációs emlékeztetőben jóváhagyott, közterületre vonatkozó terven rögzített eltérés mértékéig.”

5. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„31. §

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

6. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, olyan építési tevékenység, amely jogszabály alapján csak engedéllyel kivágható növényt érint, csak településrendezési szerződés megkötése esetén végezhető.”

7. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű 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. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 38. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.”

9. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 73. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lk-2/D-AI7 és Lk-2/D-18 jelű építési övezet területén az építési hely a telek egésze.”

10. §

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

(2) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

11. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában a „^K Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén ^O BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján” szövegrész helyébe a „^K Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén ^O BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján *Településrendezési szerződés kötése esetén” szöveg lép.

12. §

Hatályát veszti a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

- a)* 3. § (1) bekezdés d) pontja,
b) 9. §-a.

13. §

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

(2) A 2. §, a 3. § és a 13. § a) és b) pontja 2026. január 1-jén lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2025. július 22.

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Kovács Gergely s. k.
polgármester

1. melléklet a 22/2025. (VII. 22.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720
e-mail: info@minerva.hu

BUDAPEST XII. KERÜLET HEGYVIDÉK
DÉL-HEGYVIDÉK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

1. MELLÉKLET

SZABÁLYOZÁSI TERV

Hatályos: 2025. 08. 06-tól

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Képviselő-testületének
36/2021. (XII. 14.) Önkormányzati rendelete
a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról

Szabályozási terv

Megrendelő:

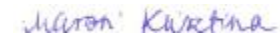
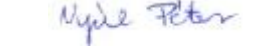
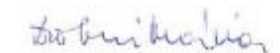
Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

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

Tervező:

Minerva Várostervező Kft.

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	Heckenast & Heckenast Bt.	
Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária K/1 19-0545 TK/1 19-0545	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.

A szelvények M=1:2000 méretarányban készültek.



Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK:	
	Tervezett szabályozási vonal
	Javasolt feltételhez kötött szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Megszüntető jel
	Építési hely
	Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Építési vonal
	Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
	Bontandó épület új beépítés feltételeként
	Bontandó, közterületen lévő kerítés
	Bontandó, közterületen lévő építmény
	Szerkezeti jelentőségű megtartandó fasor
	Telepítendő fasor
	Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület
	Közterület zöldfelületként megtartandó része
	Megtartandó fás növényállomány
	II. rendű főutak területe (KÖu-3)
	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
	Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)
	Közkertek területe (Zkp/Kk, Kt-Zkk) és Vt-M/D-Z
	Fásított köztér 50%-os zöldfelületi mértékkel
	Gépjárműforgalmi vagy vágánykapcsolat
	Gyalogos kapcsolat
	Megtartandó árok
	Tervezett árok
	Megszüntetendő szennyvízleeresztő hely
	Biztosítandó felszíni vízelvezetés
	Szöveges szabályozási elem
	Reklámhordozó óriásplakát
	Tervezési terület határa

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK:	
Országos védelem, korlátozás	
	Műemléki jelentőségű terület határa
	Műemléki környezet határa
	Műemlék telke
	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely
	Történeti kert
	Országos jelentőségű védett természeti terület
	Ökológiai hálózat - magterület
	Ökológiai hálózat - folyosó
	Natura 2000 terület
	Nagyközépnymású gázvezeték védőtávolsága
	Karsztos terület
	Vízminőség-védelmi terület övezete
	Csúszásveszélyes terület
	Országos Mikrohullámú Központ védőtávolsága
	Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai
	Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület

Fővárosi védelem	
	Helyi védettségű építmény
	Helyi védettségű épületegyüttes
	Fővárosi jelentőségű védett természeti terület
	Fővárosi jelentőségű védett természeti emlék és területe

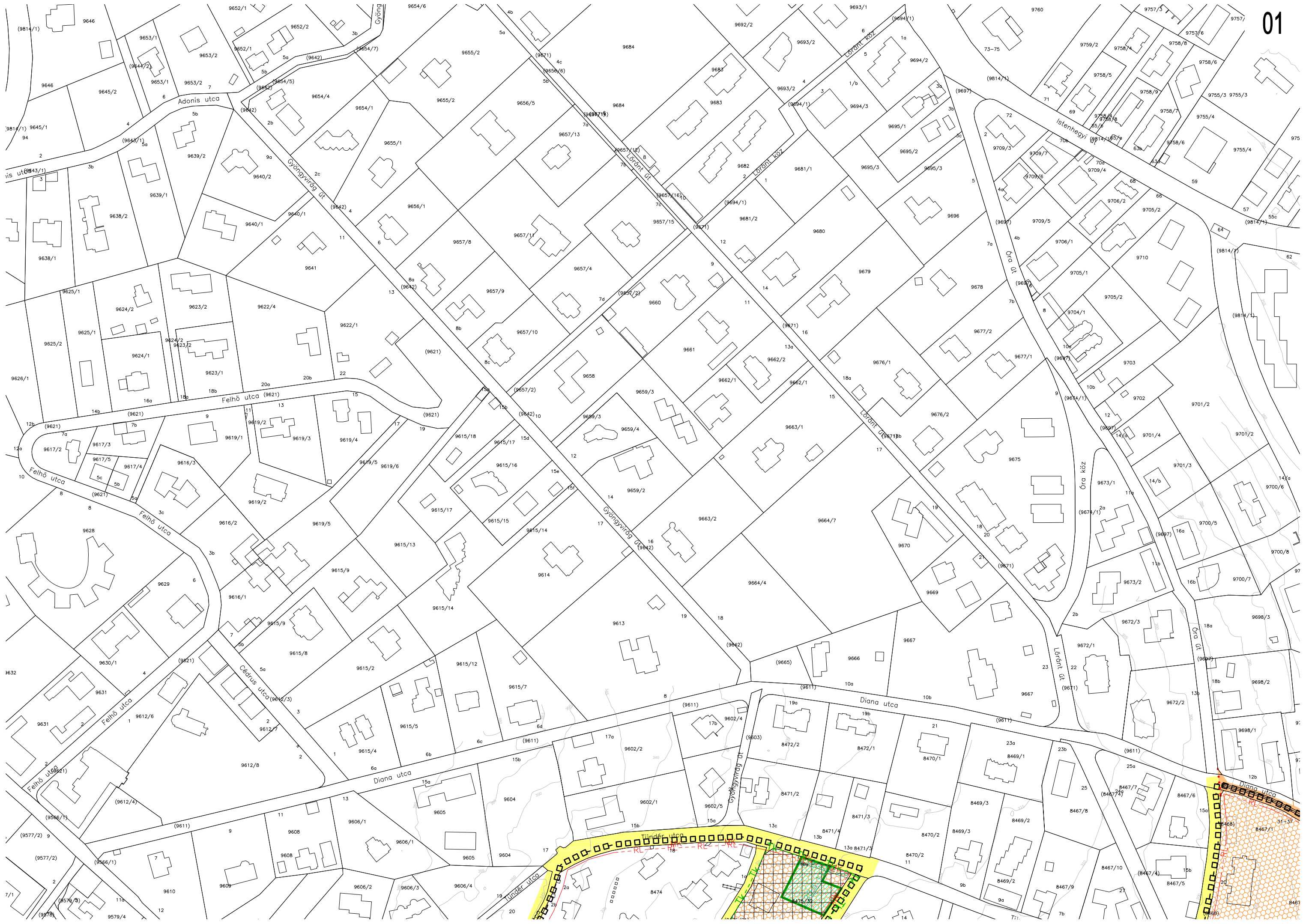
Kerületi védelem	
	Kerületi egyedi védelemmel érintett ingatlan
	Kerületi területi védelemmel érintett ingatlan

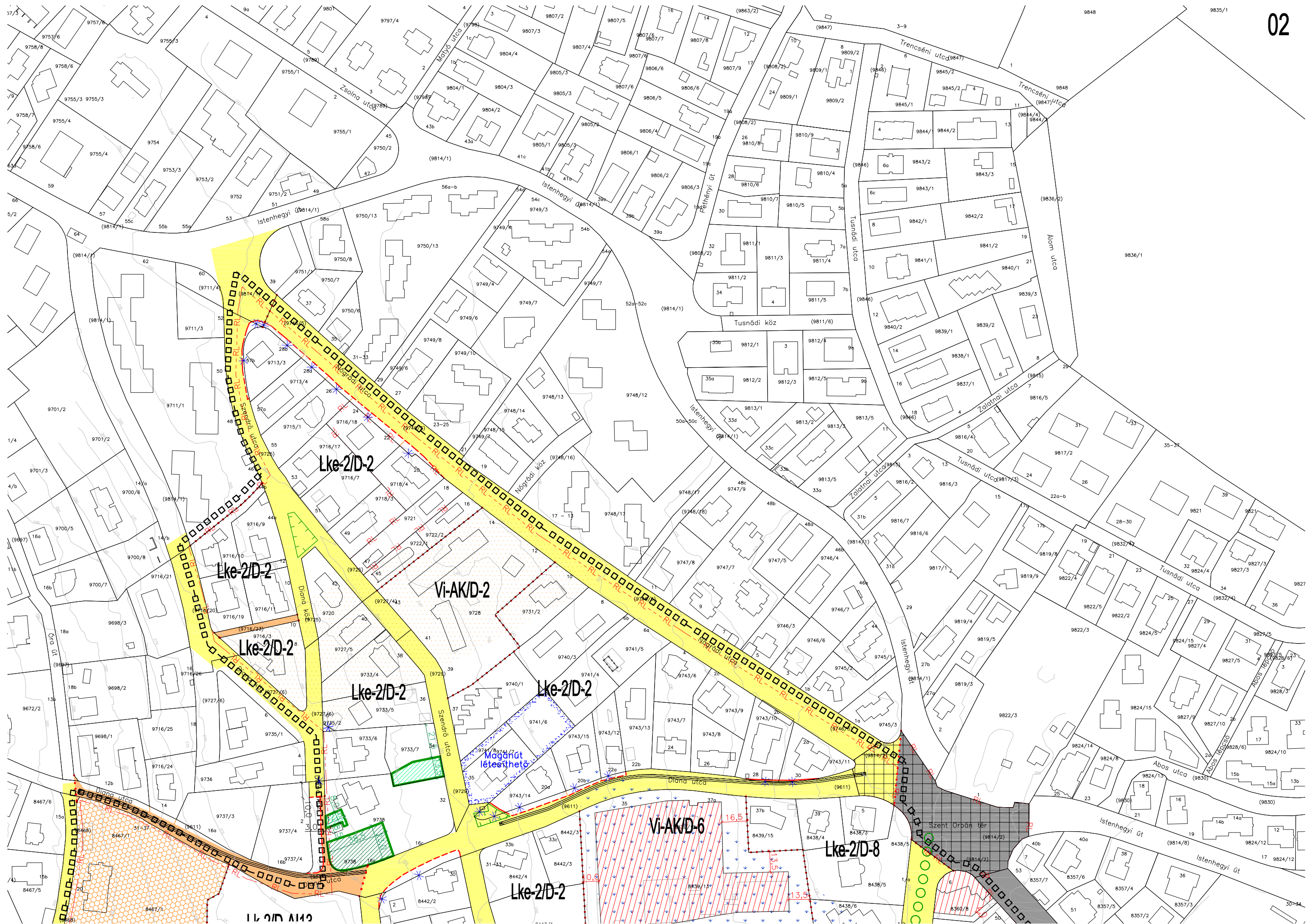
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:	
	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Közhasználatra átadható terület
	Karakterében megőrzendő közpark, köztér
	Karakterében megőrzendő temető és jelentős zöldfelületű intézményterület
	Védelemre érdemes természeti terület
	Helyrehozatali kötelezettségű terület határa
	Jelentős közhasználatú felszíni parkoló
	Jelentős közhasználatú mélygarázs
	Támfal - sorgarázs
	Alábányászott terület
	Hídszerkezet
	Áteresz
	Közterületi lépcső
	Geodéziailag nem bemért épület
	Bontott épület

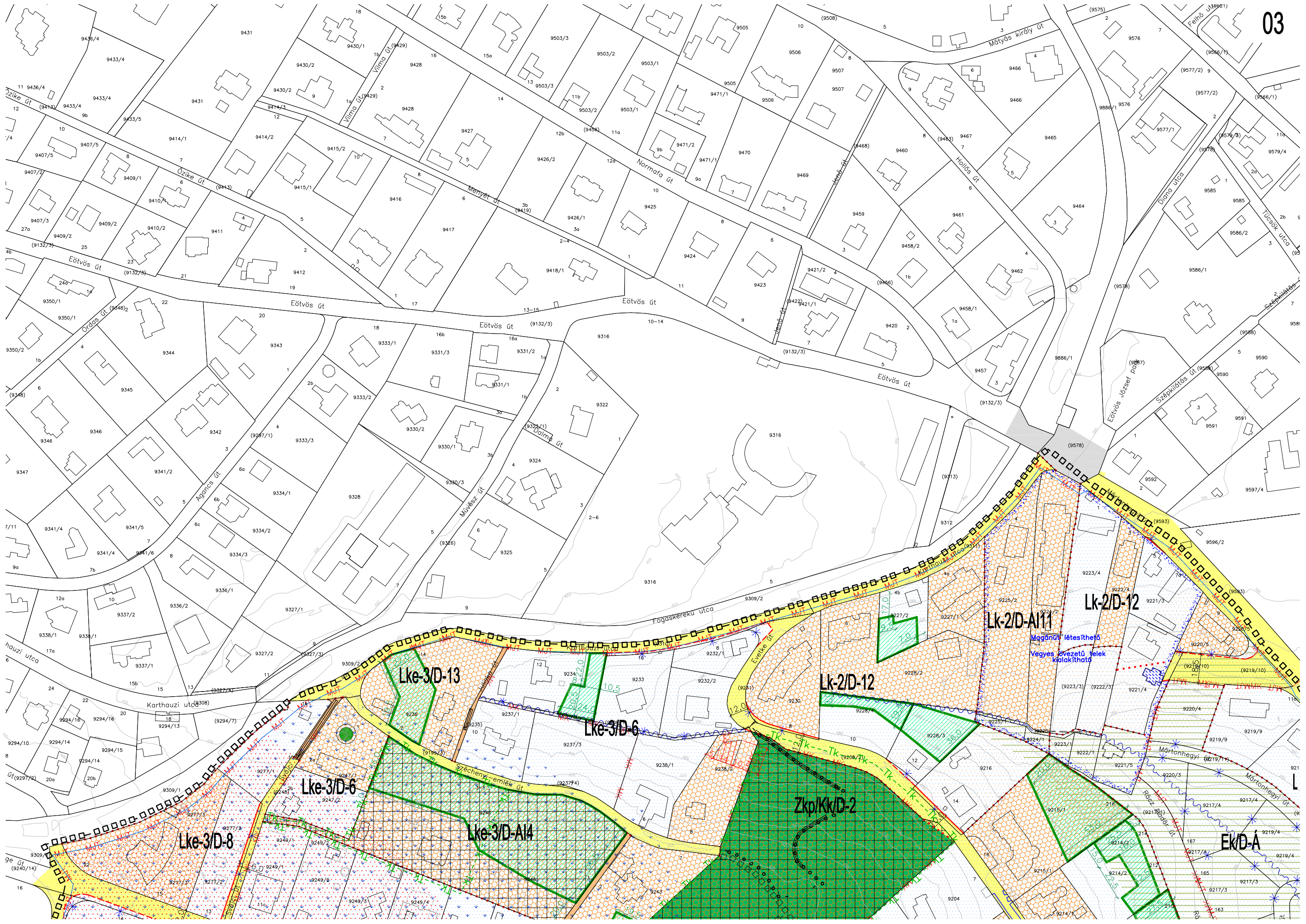
ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK:	
	Budapest közigazgatási határa
	Kerülethatár
	Belterületi határvonal
	Telekhatár
9945	Helyrajzi szám
	Épület
	Szintvonal, 5 m-es, szintmagassággal

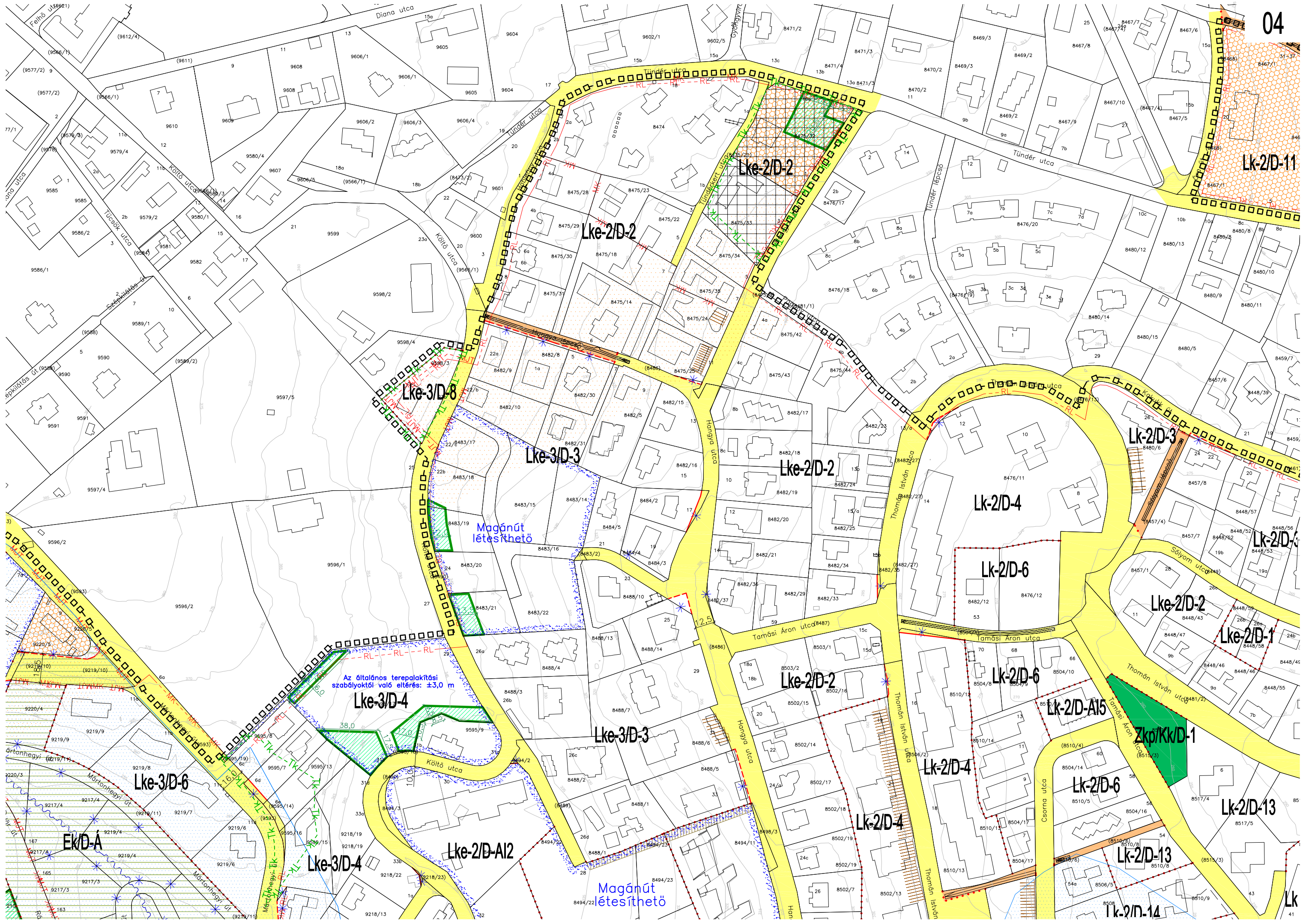
Az alábbi jelkulcsi elemek területi lehatárolása túlmutat a tervezési területen, mivel jelen terv jogszabályi határa a tervezési terület, ezért a lehatárolások egységesen a tervezési területen belül kerültek jelölésre:

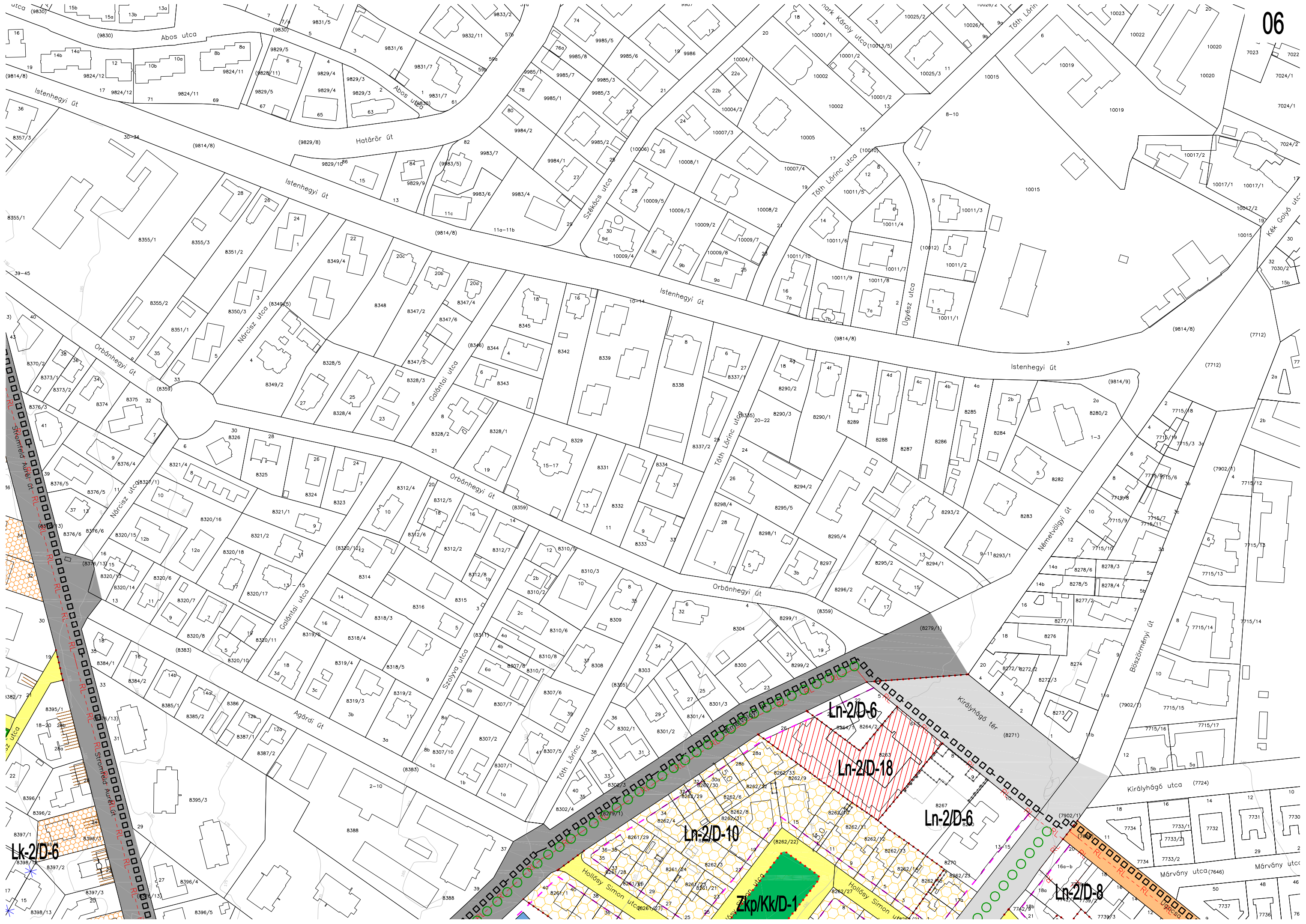
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemléki környezet határa
- Országos jelentőségű természeti terület védőövezete
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Történeti kert
- Ökológiai hálózat – magterület
- Ökológiai hálózat – folyosó
- Natura 2000 terület
- Karsztos terület
- Vízminőség–védelmi terület övezete
- Csúszásveszélyes terület
- Országos Mikrohullámú Központ védőtávolsága
- Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület

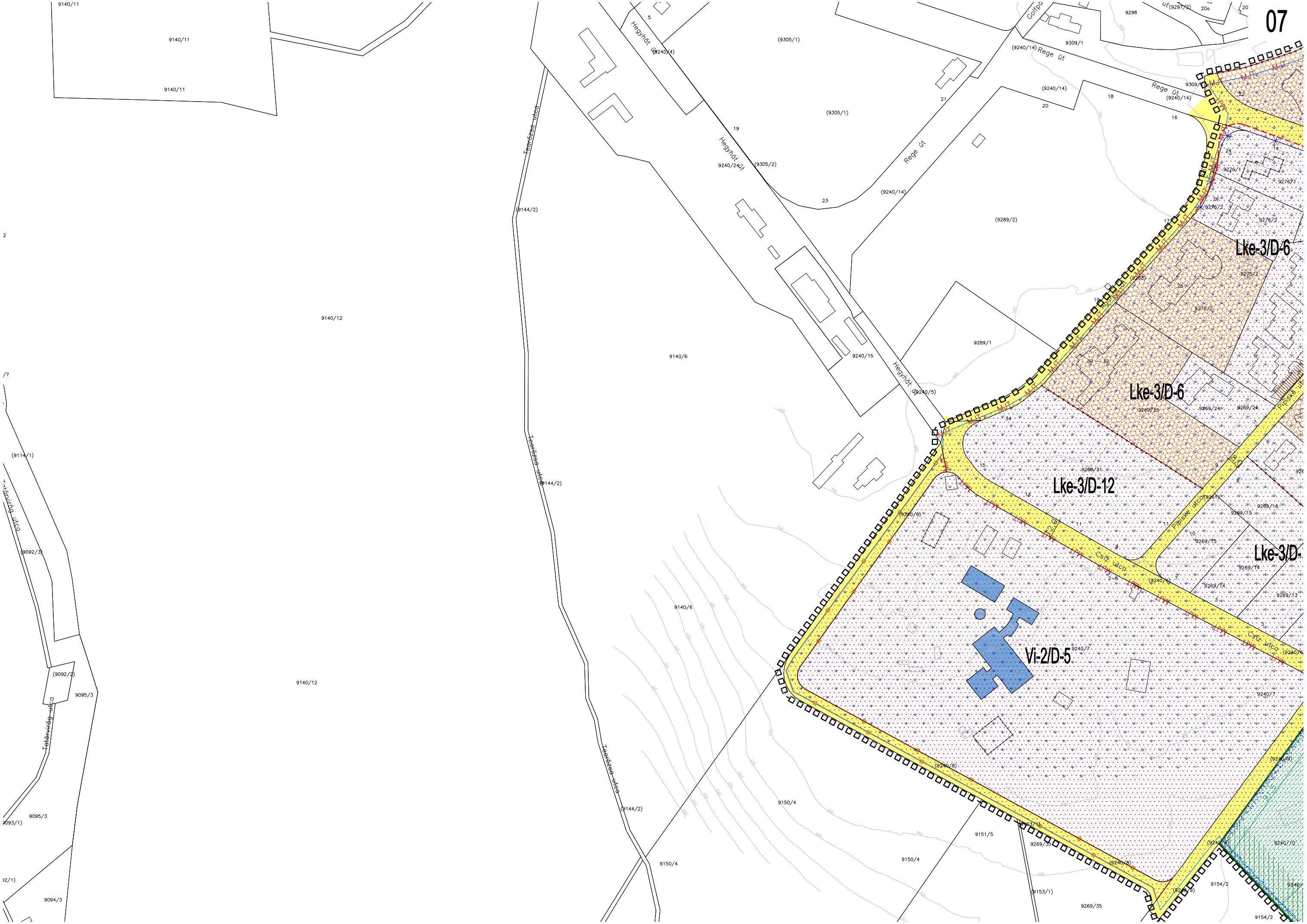


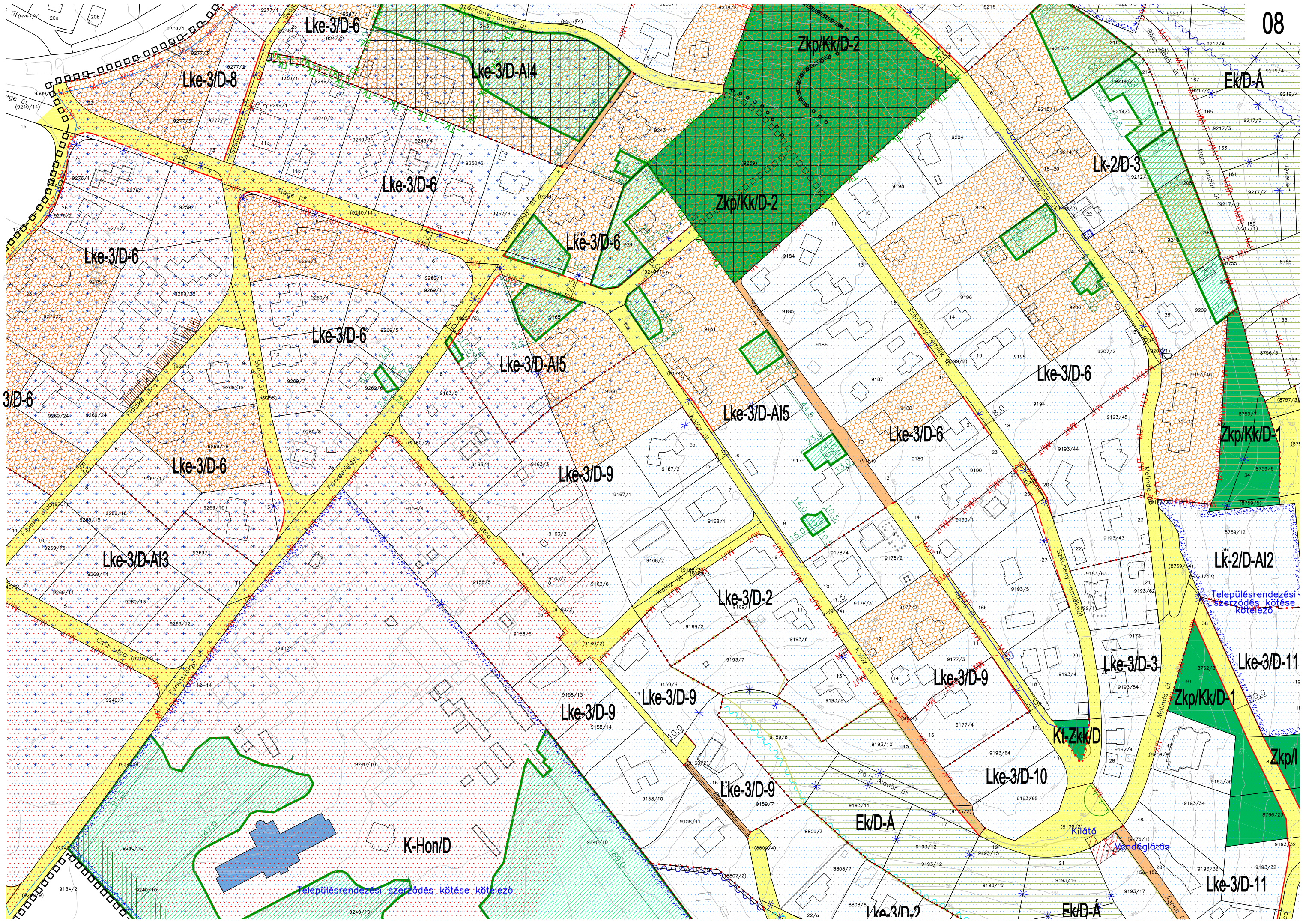




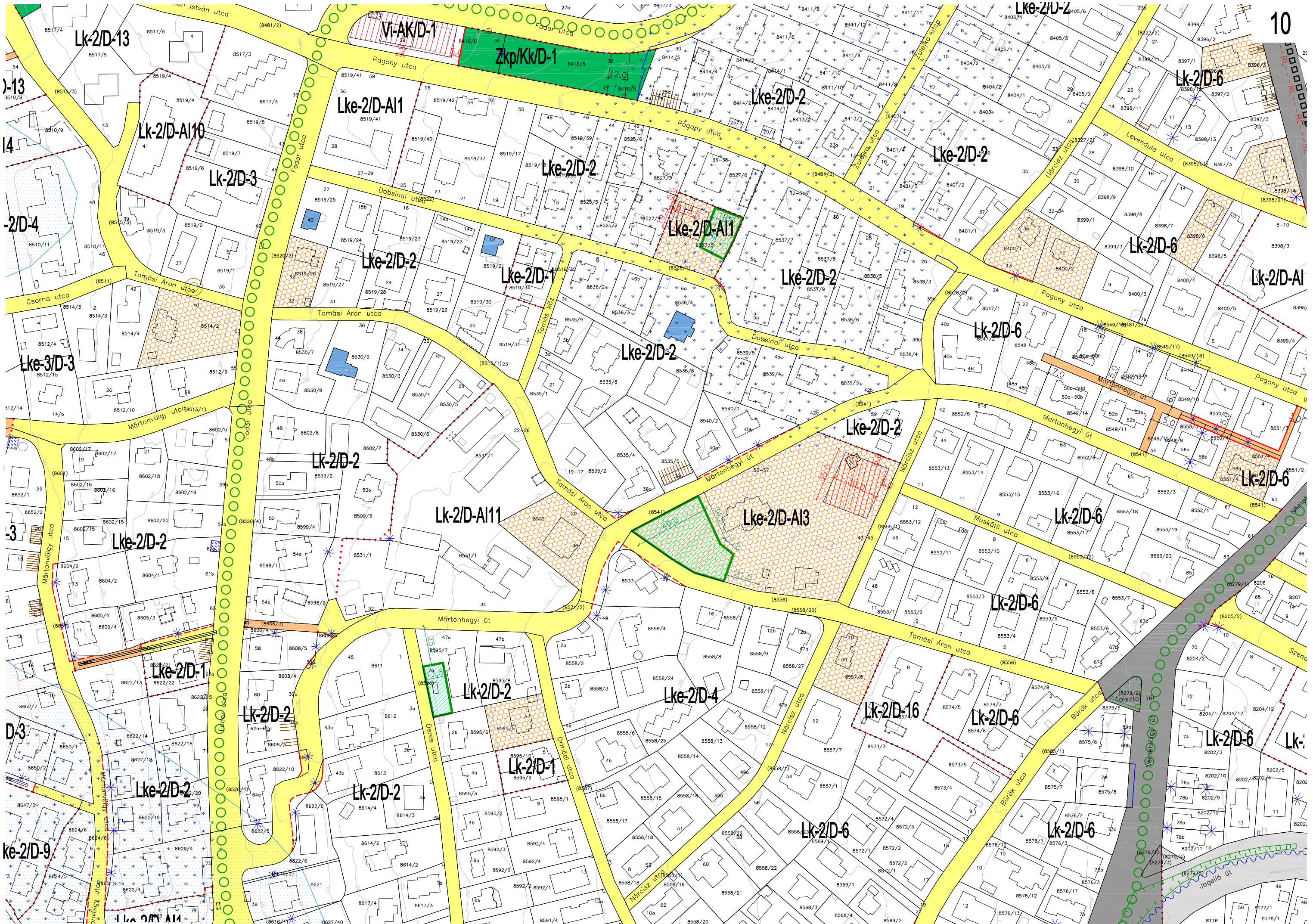


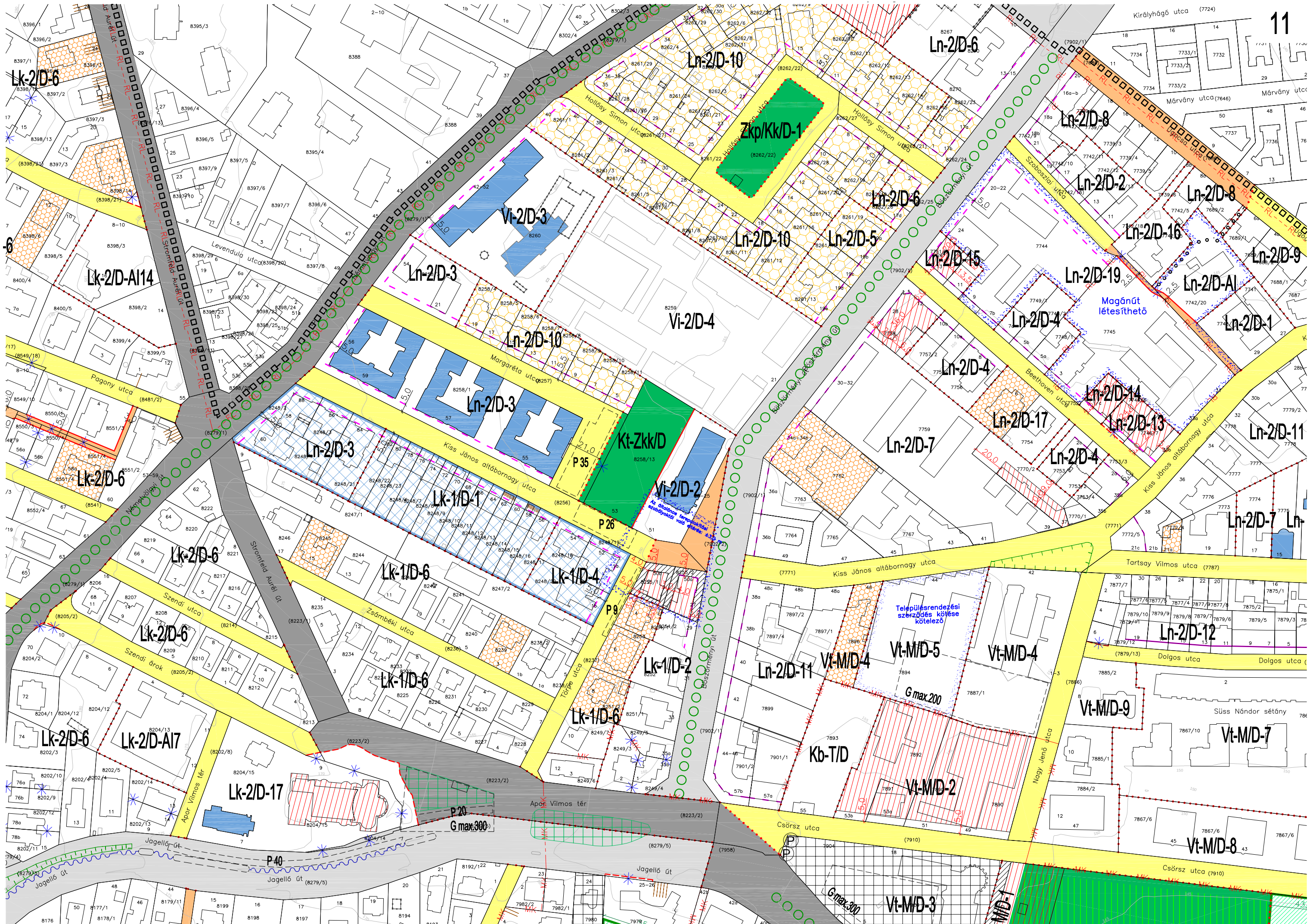


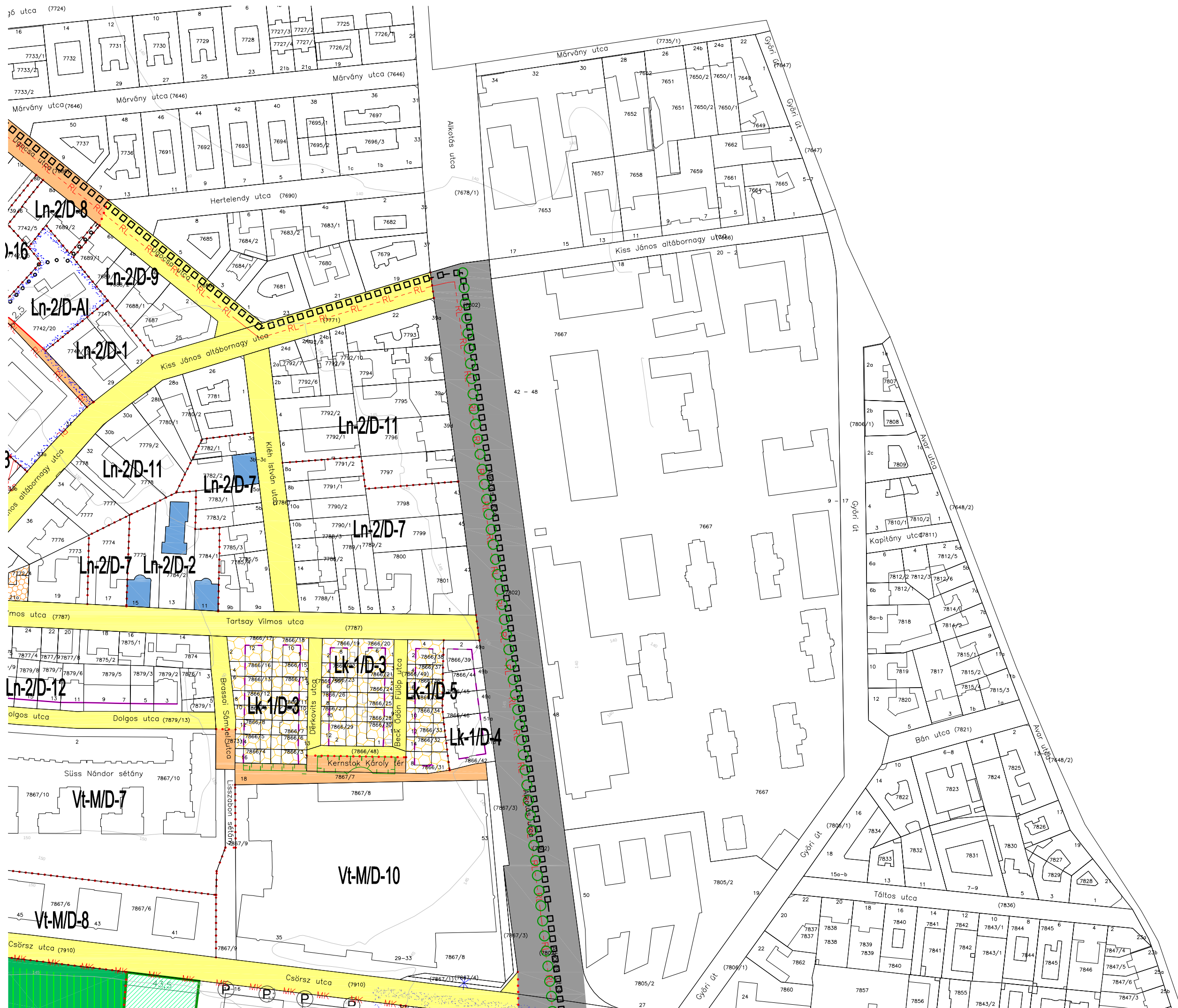


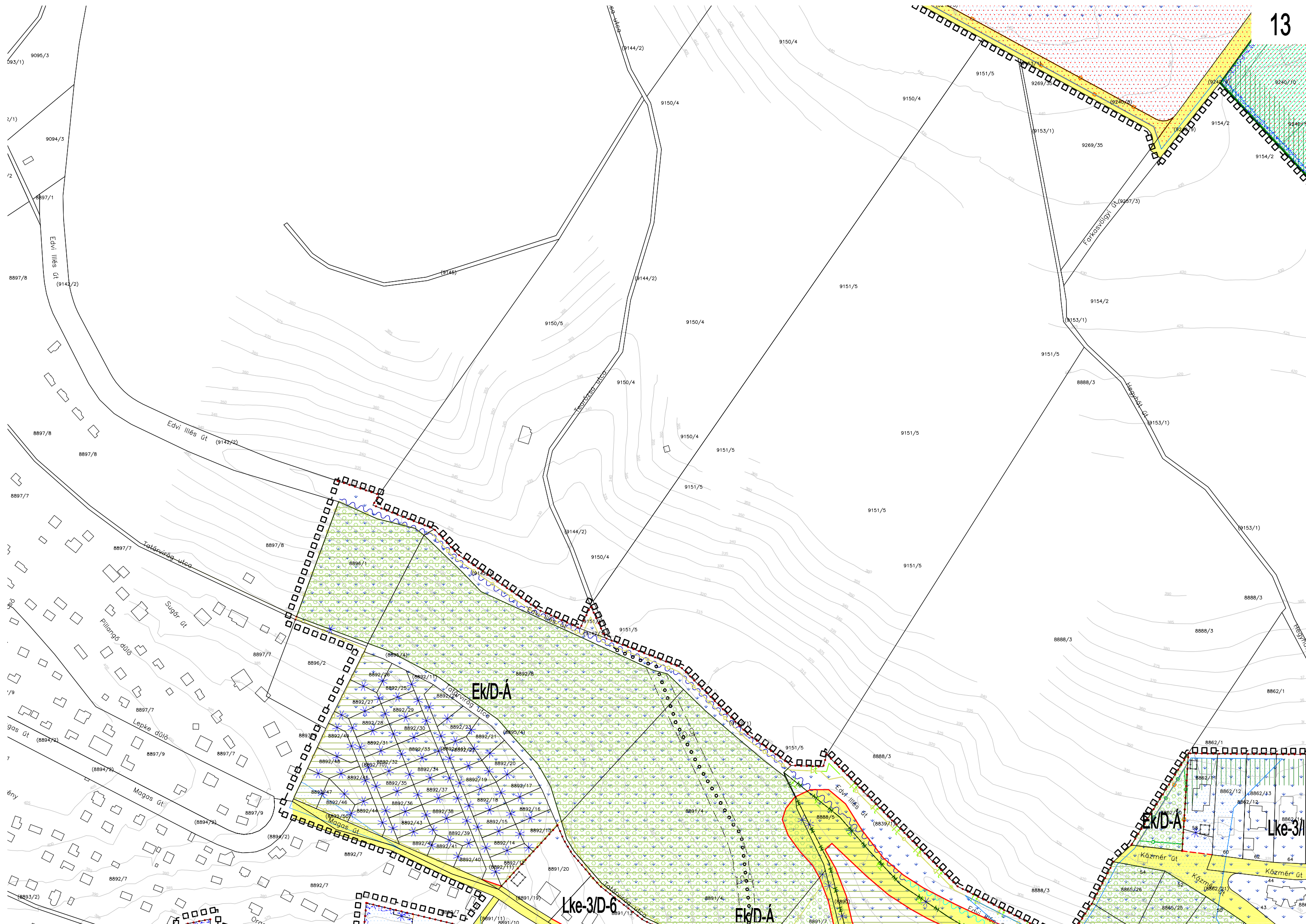


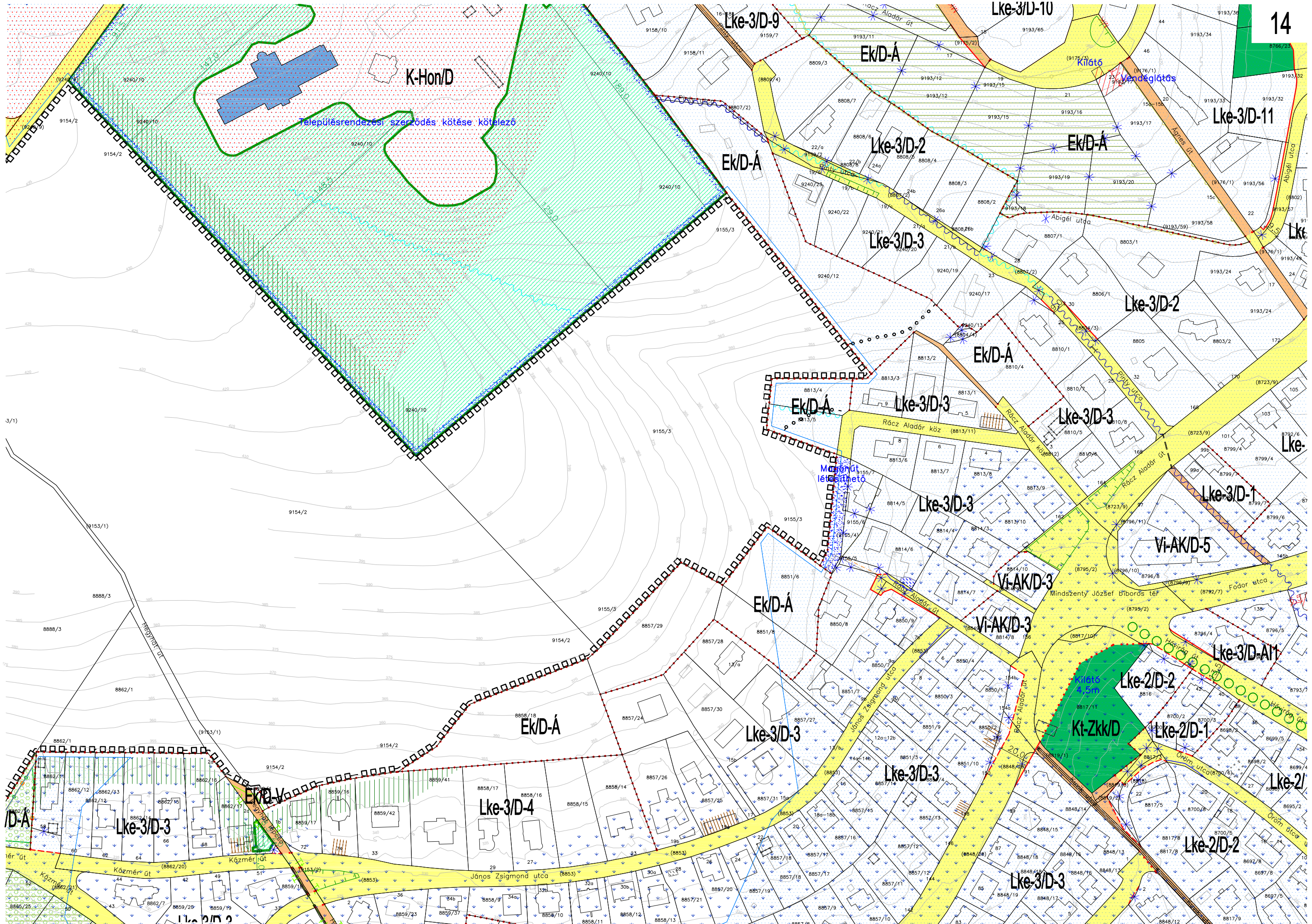


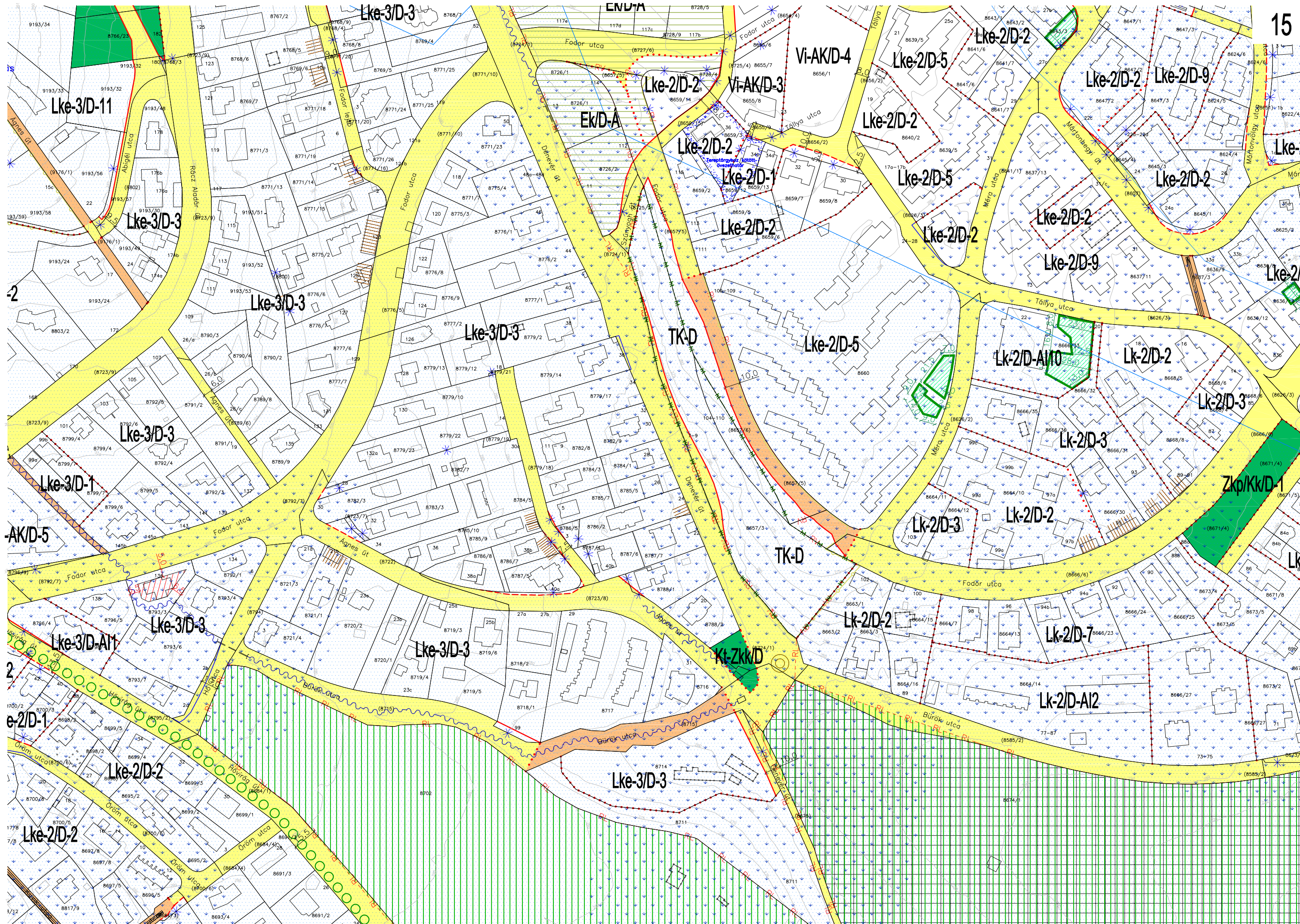


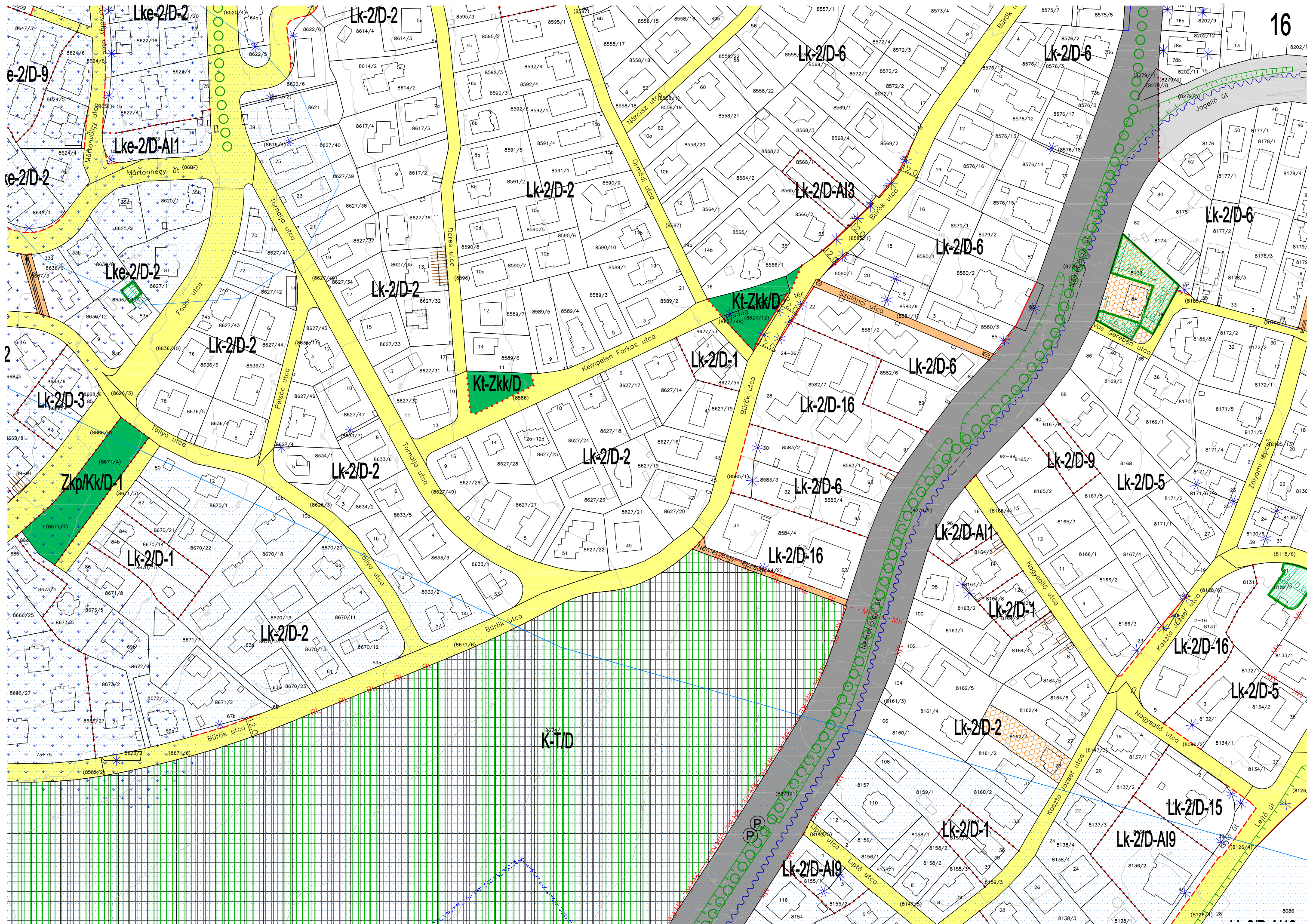


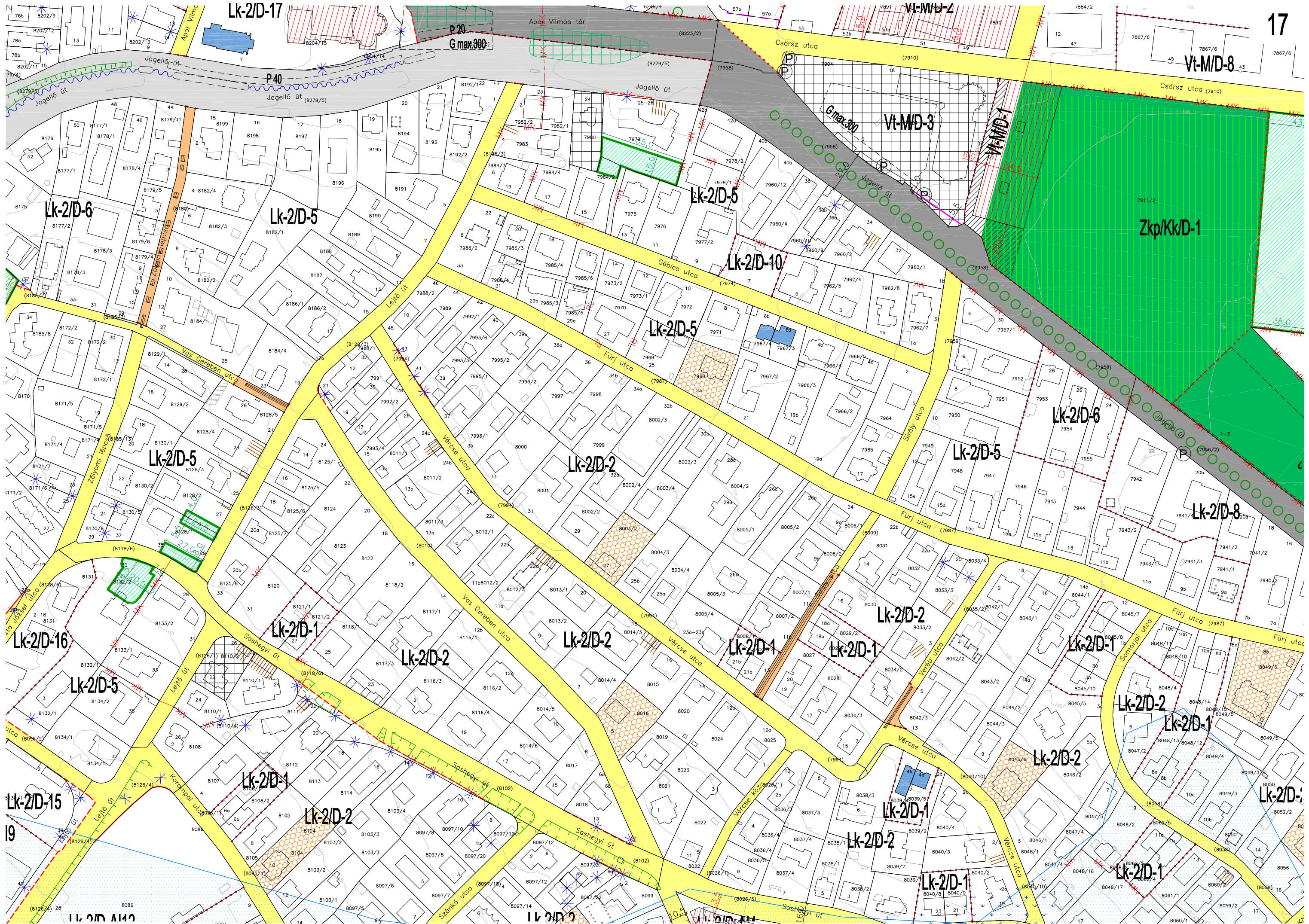


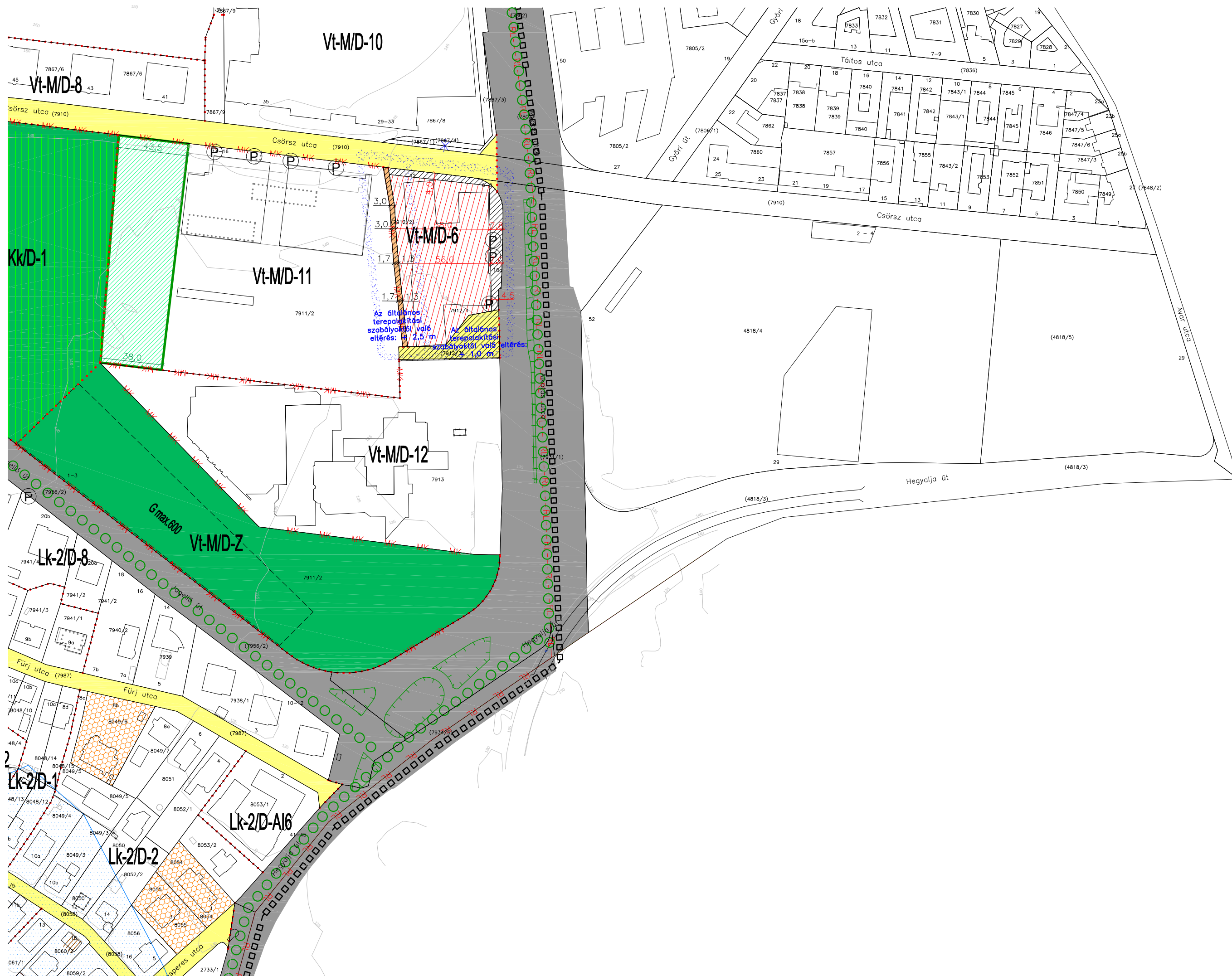


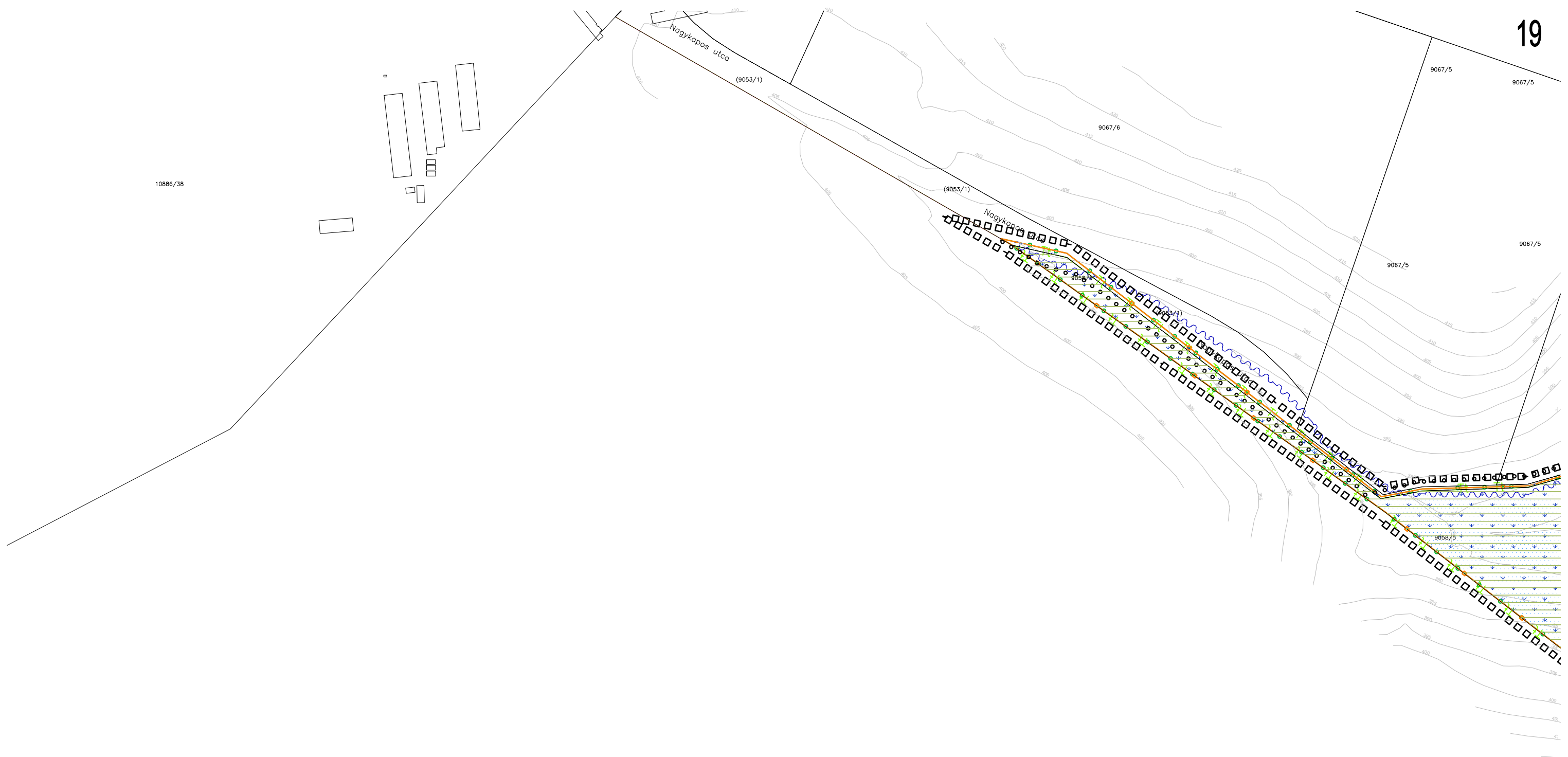






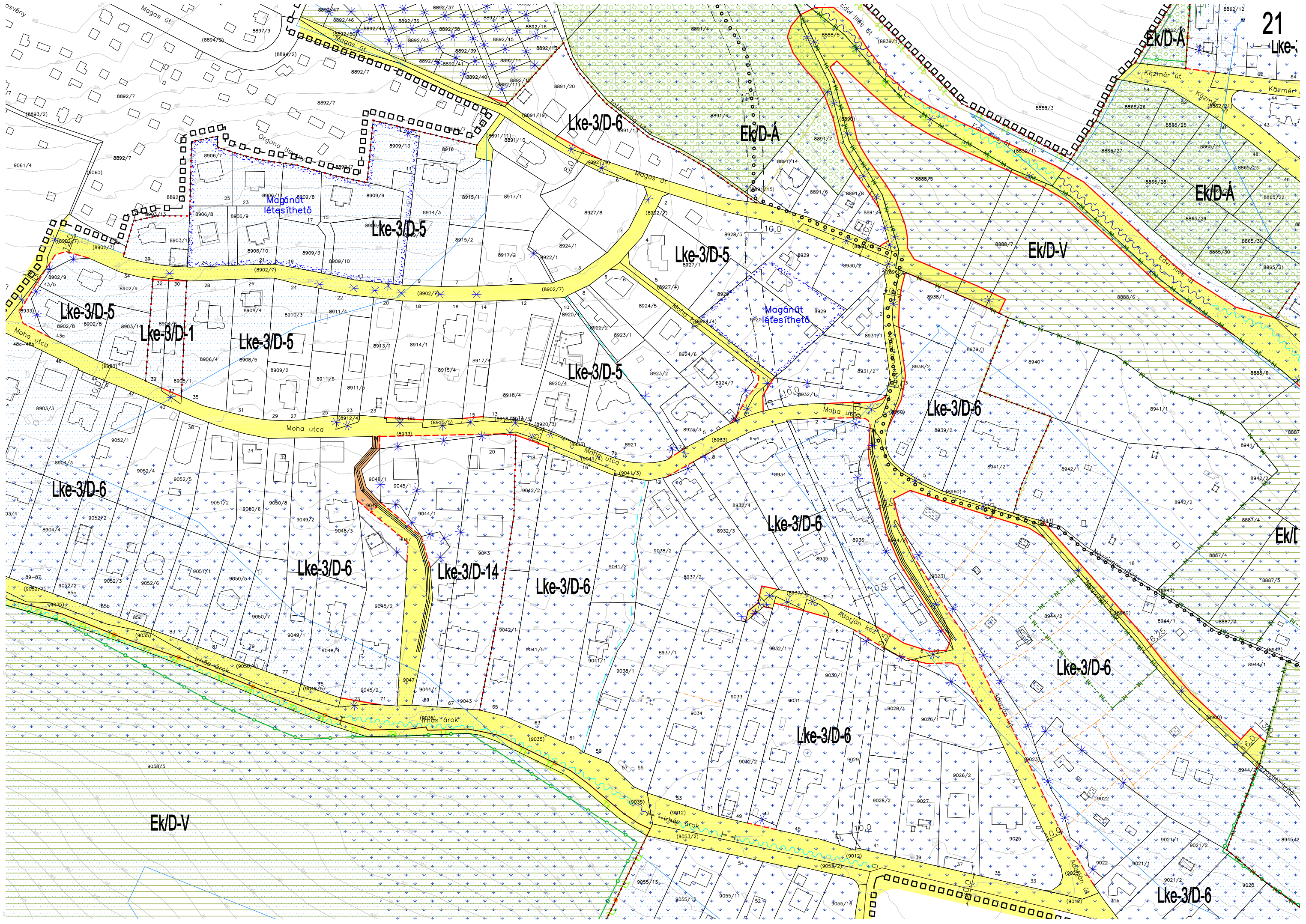






10886/38





Lke-3/D-6

Ek/D-A

Ek/D-A

Ek/D-A

Ek/D-V

Lke-3/D-5

Lke-3/D-5

Lke-3/D-1

Lke-3/D-5

Lke-3/D-5

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

Lke-3/D-14

Lke-3/D-6

Lke-3/D-6

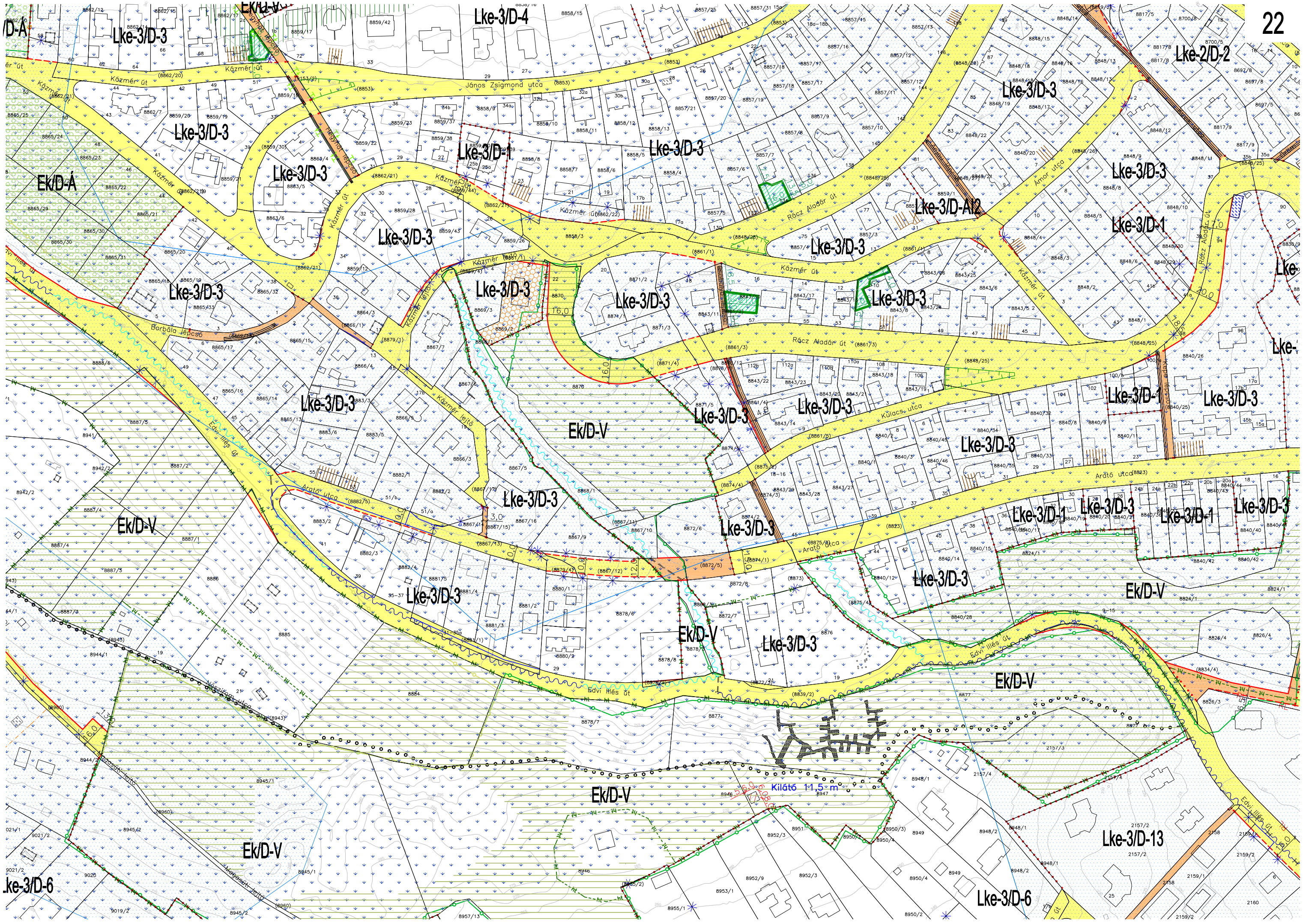
Ek/D

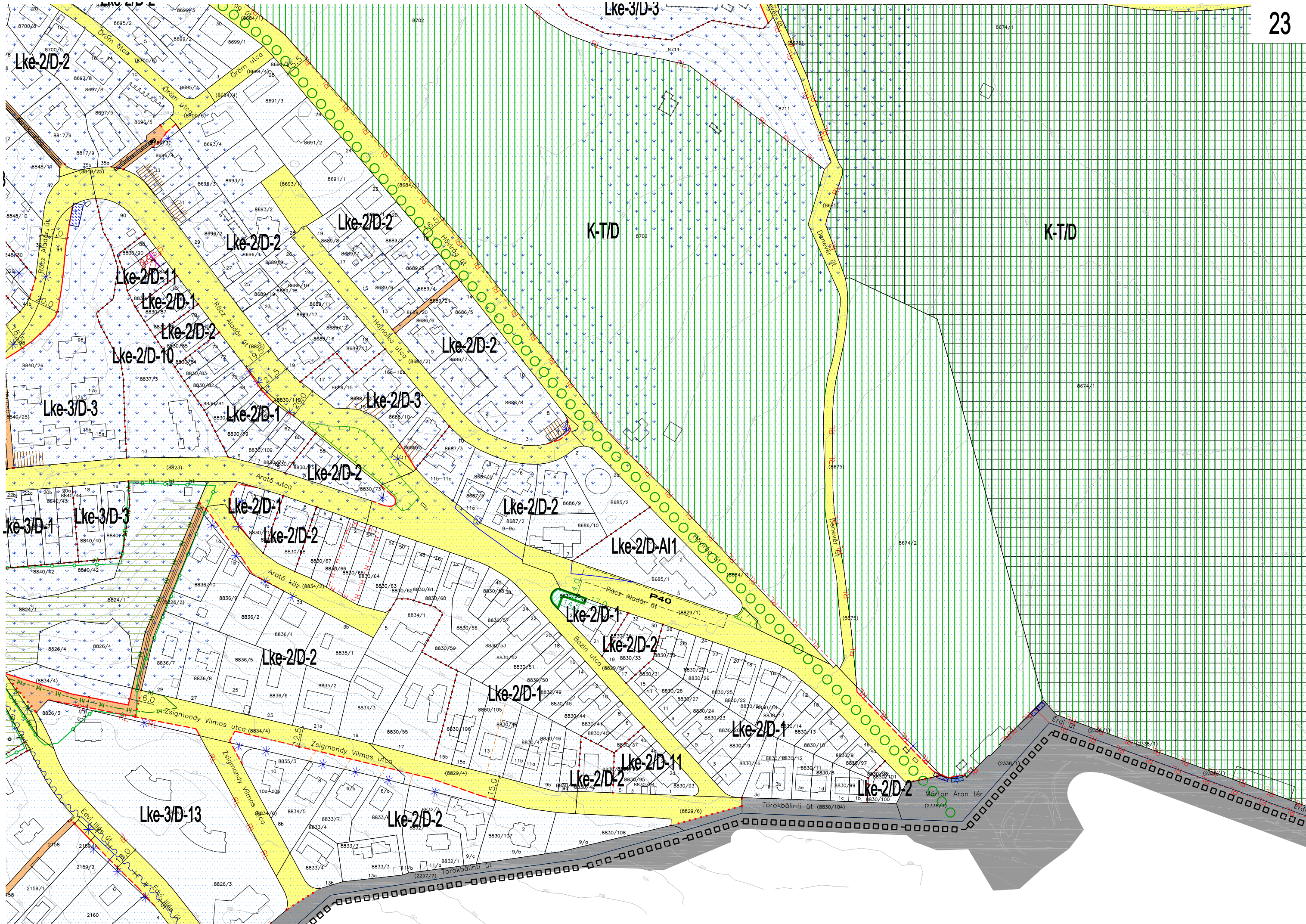
Lke-3/D-6

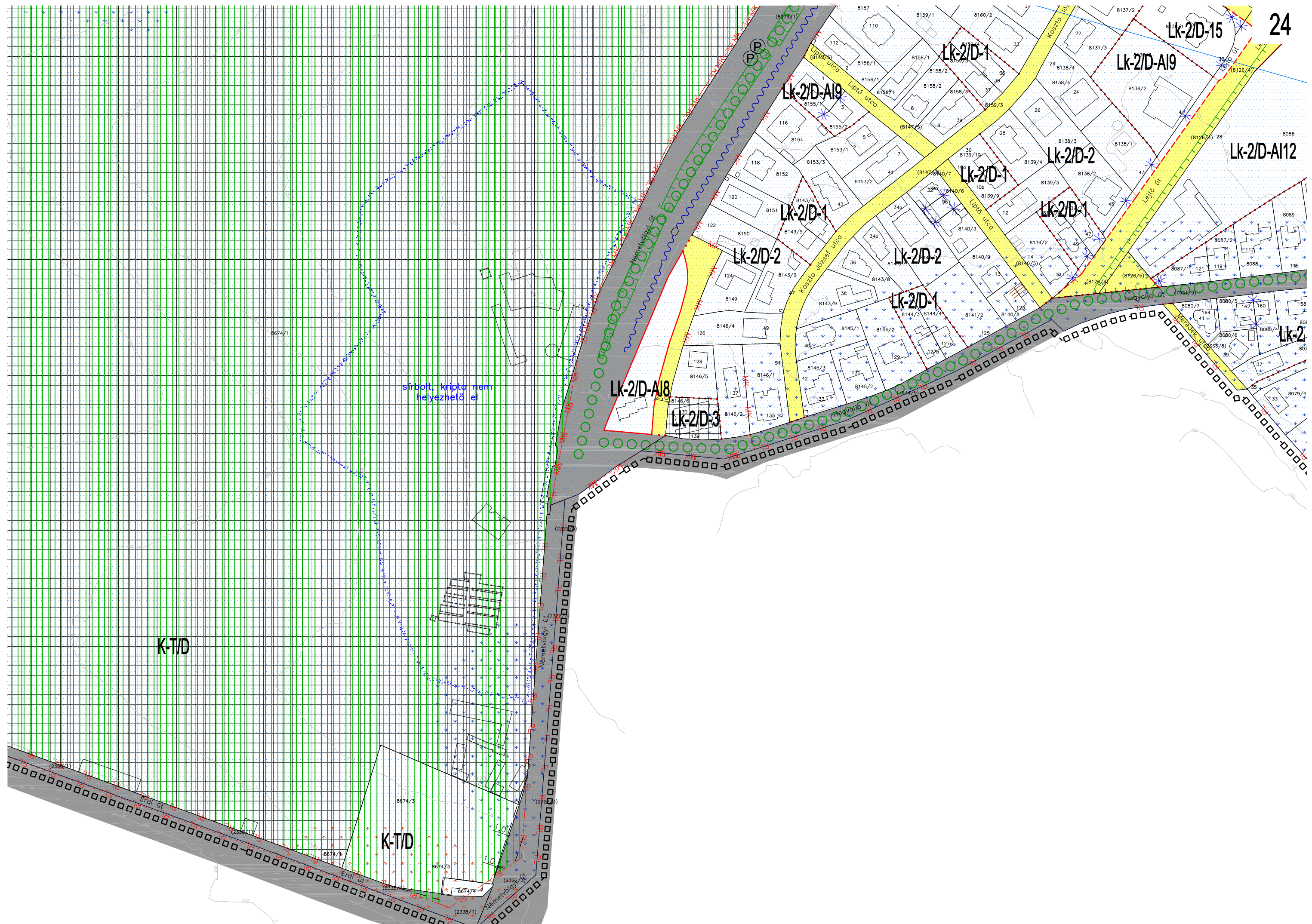
Lke-3/D-6

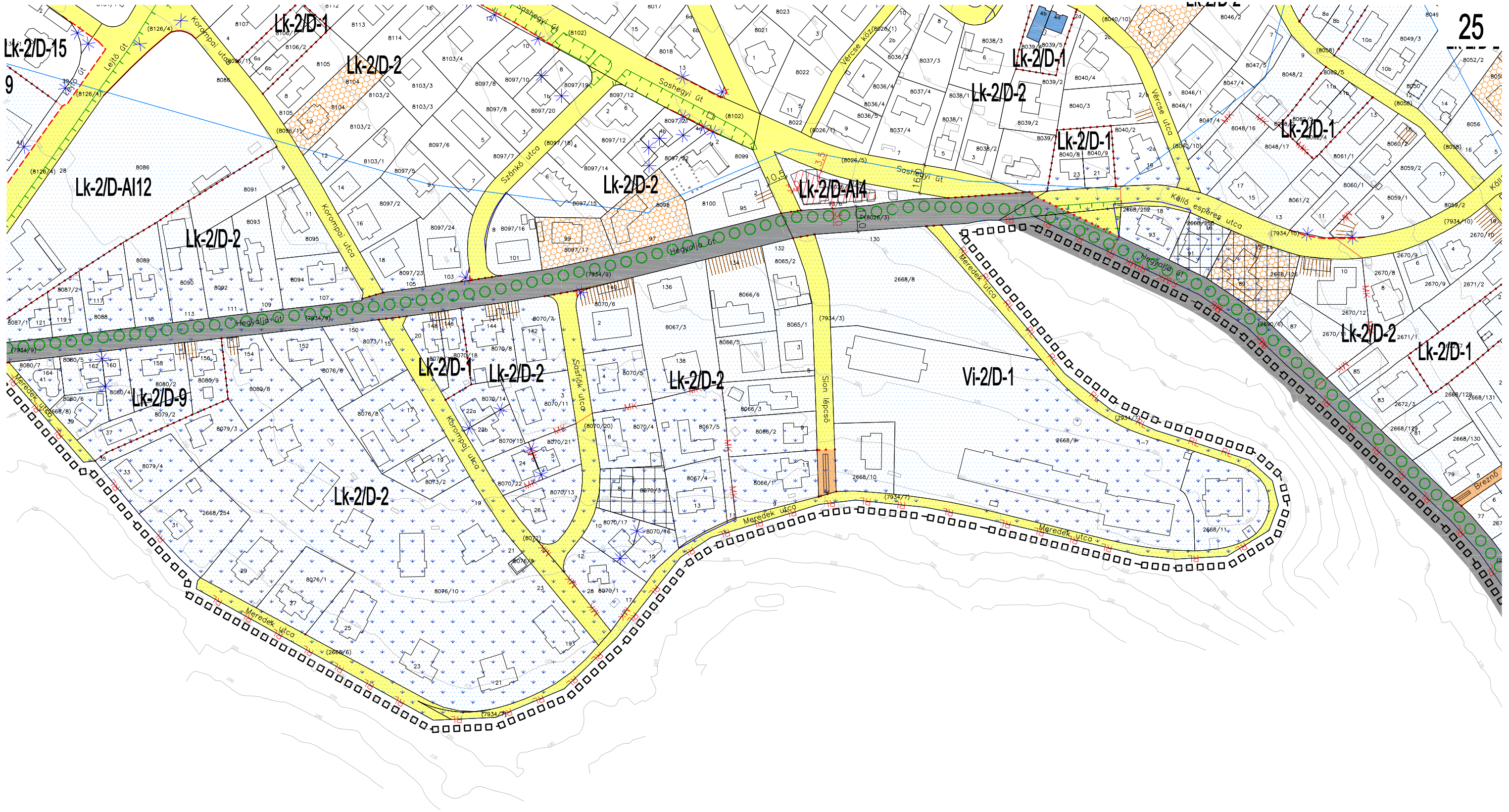
Lke-3/D-6

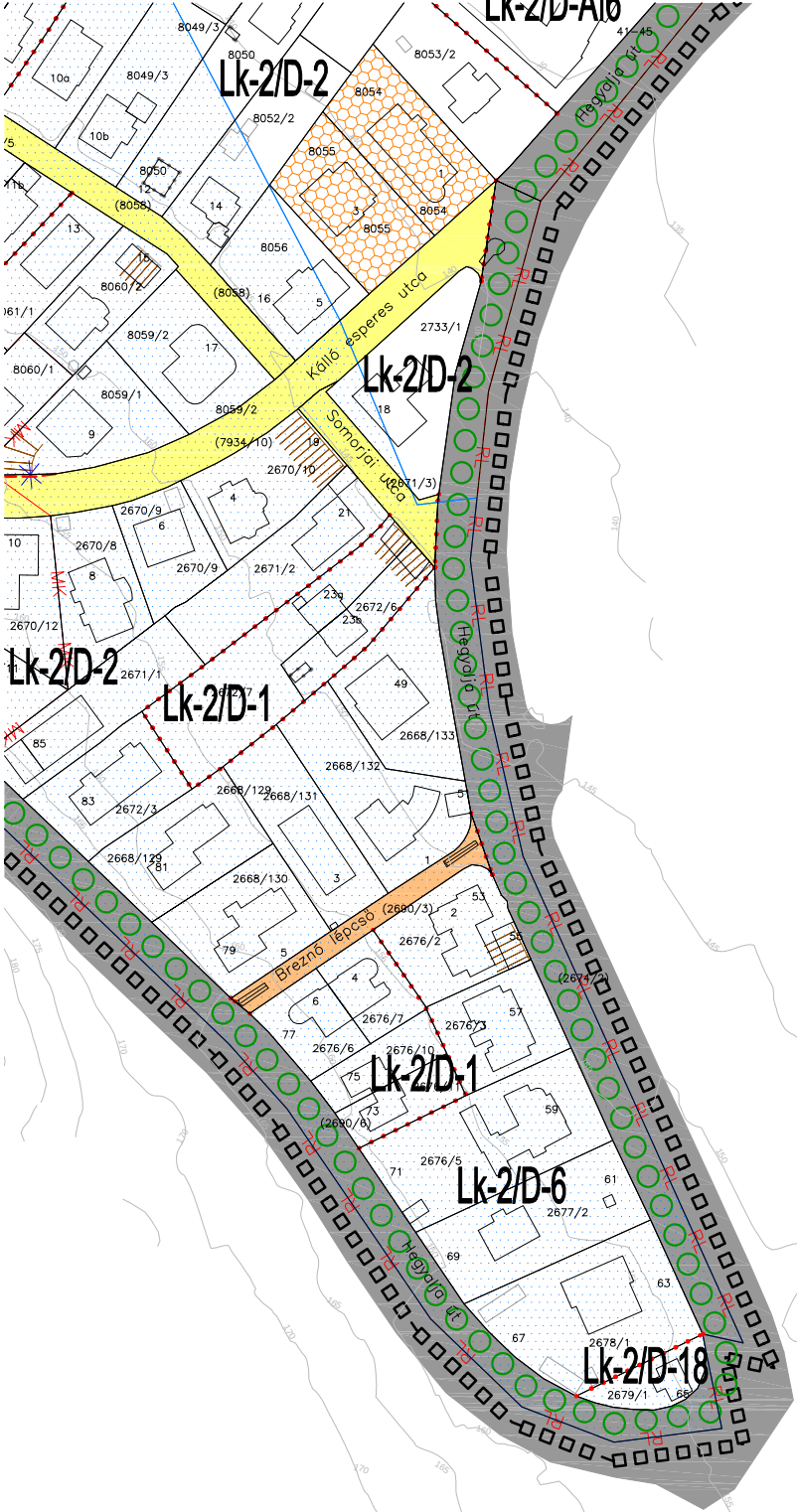
Ek/D-V



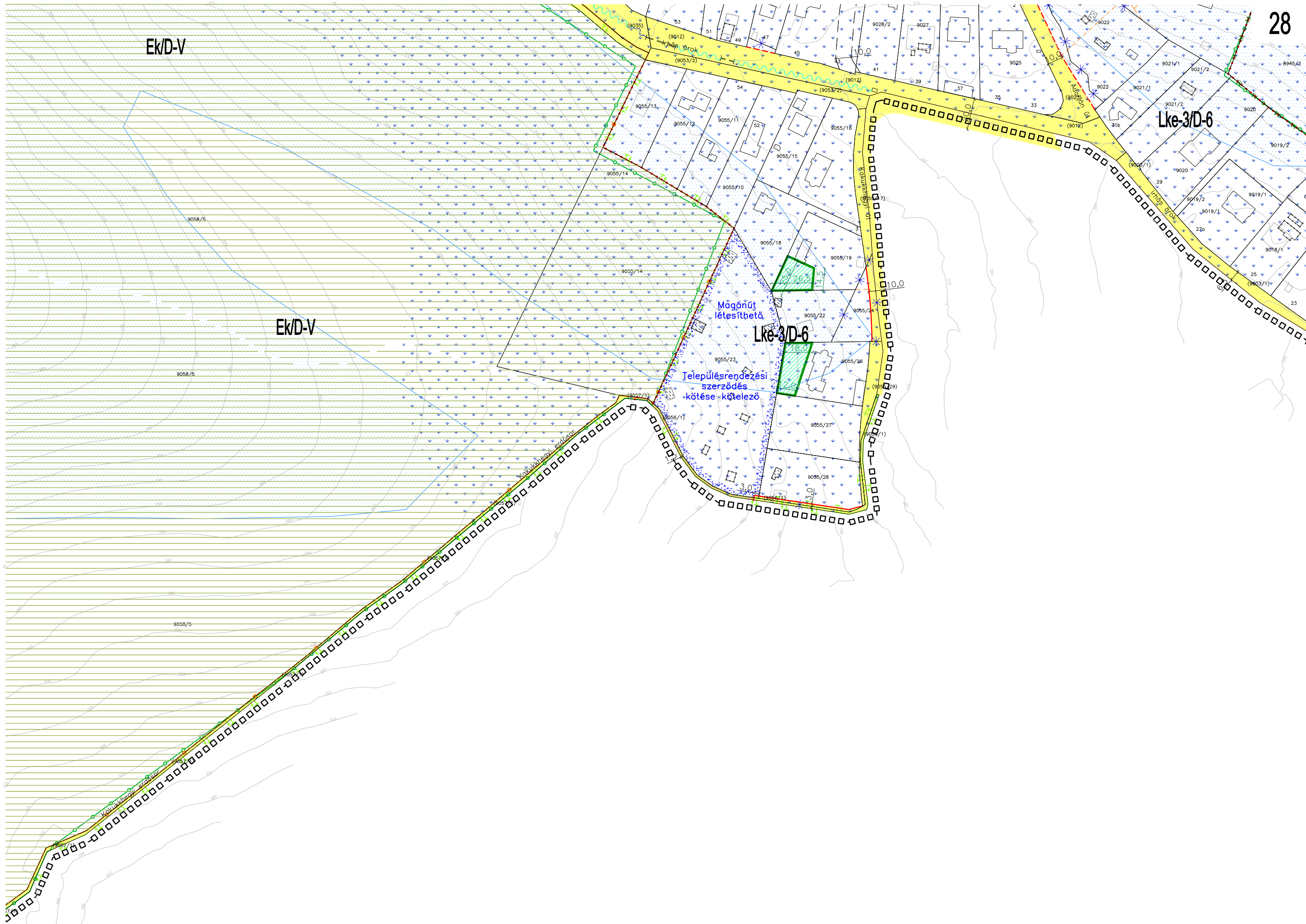




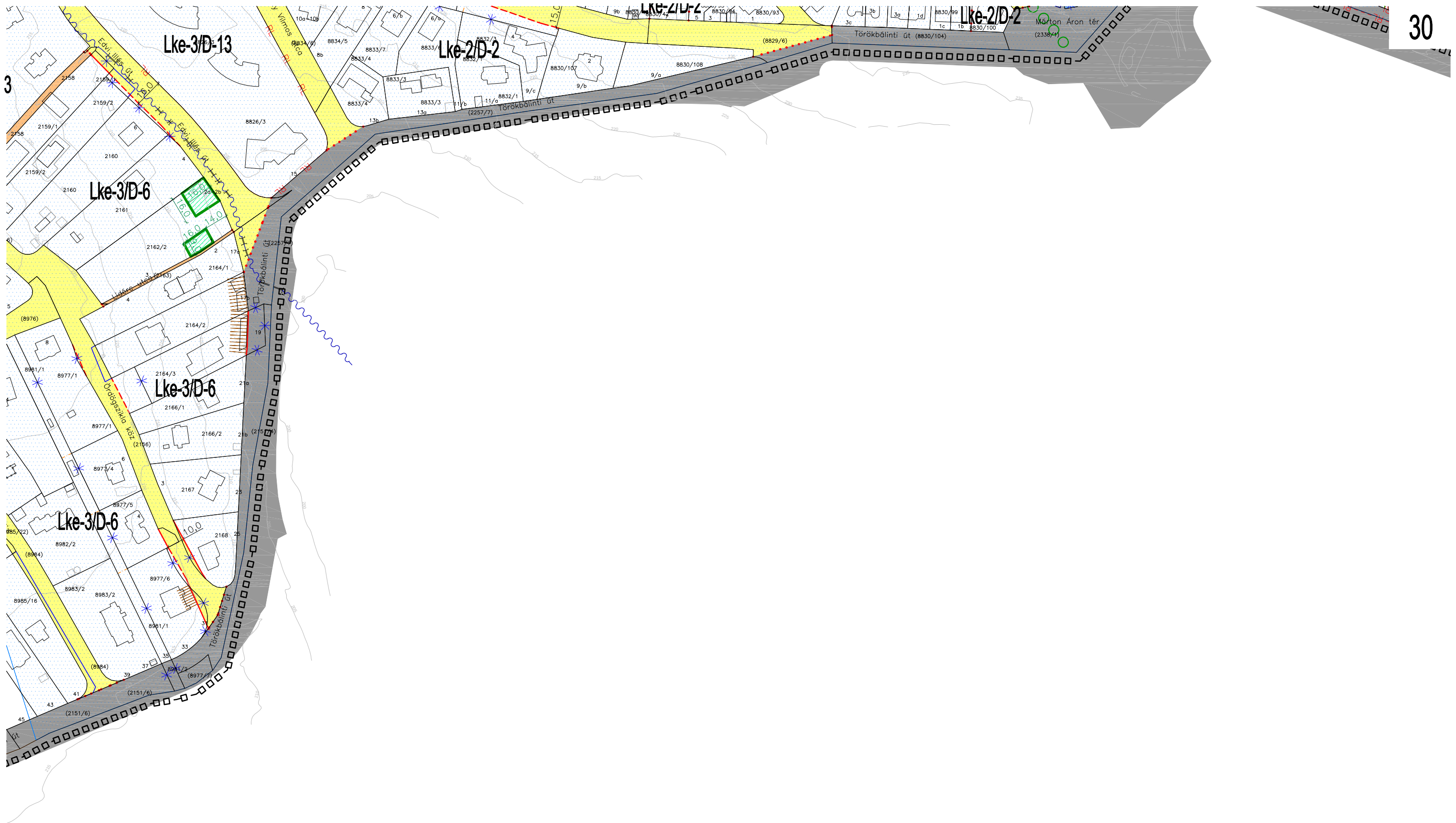


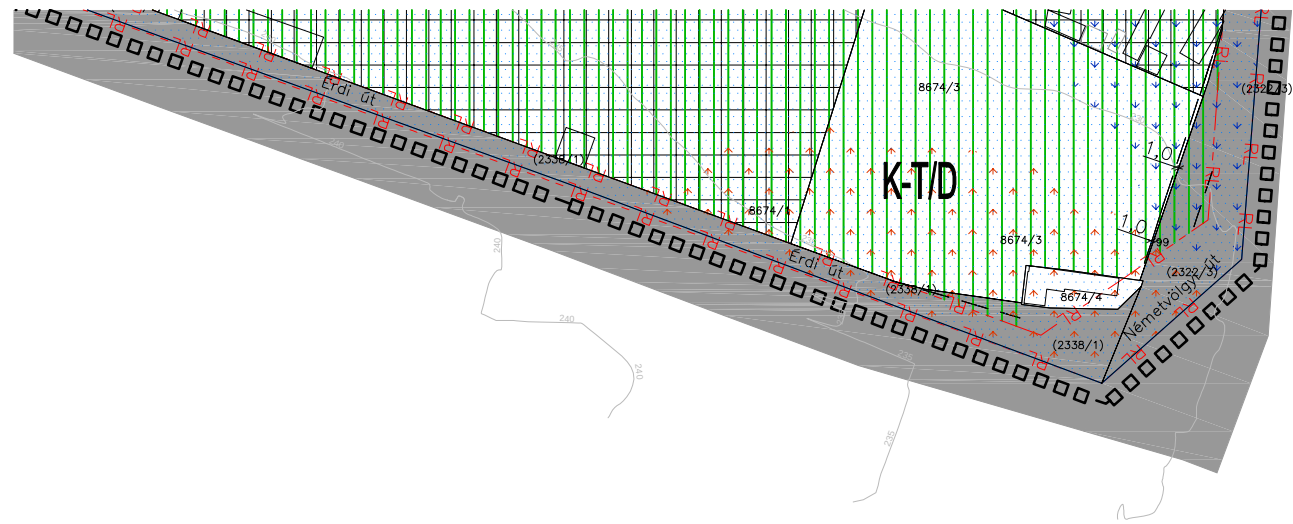


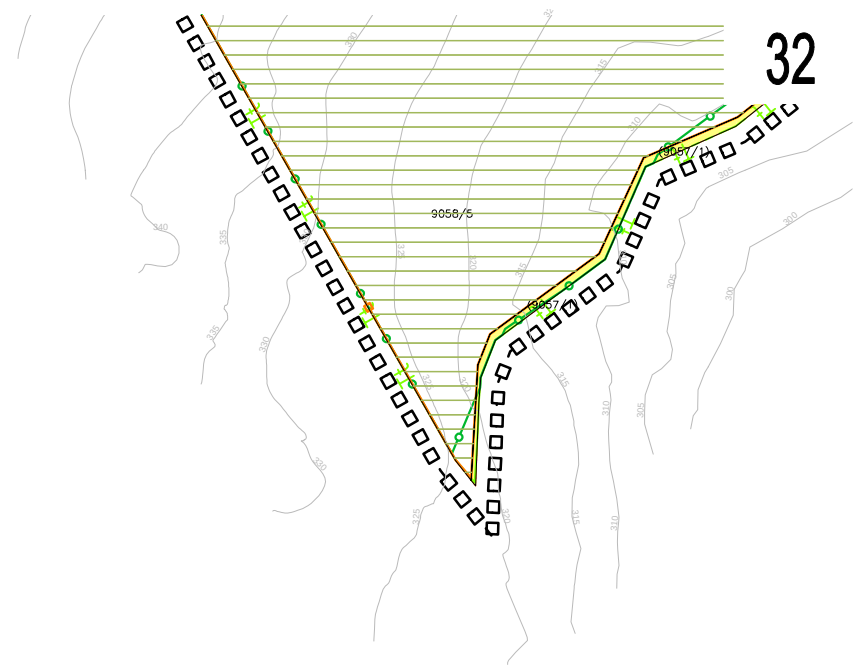














1. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat 2. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

(1. Építési övezet jele	Telek kialakít ható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakít ható 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 ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m))
2. Lk-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

2. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat a következő 18a. sorral egészül ki:

(1. Építési övezet jele	Telek kialakít ható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakít ható 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 ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m))
18a. Lk-2/D-18	350	—	—	SZ	20	60 45*	35	0,5	0,25	—	6,5

3. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat 32. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

(1. Építési övezet jele	Telek kialakít ható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakít ható 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 ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m))
32. Lk-2/D-AI14	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,50	0,25	5,5	7,5