

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete
Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról¹
(Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szöveg. Hatályos: 2023. június 1-től)

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet területi hatálya és alkalmazása

1. §

(1) E rendelet hatálya

- a) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kerülethatár (Budaörs felől) – Nagykapos utca – Irhás árok – 9061/4 hrsz-ú telek keleti határa – 8892/7 hrsz-ú telek déli határa – Magas út – 8897/7 és 8896/2 hrsz-ú telek keleti határa – Tatárvirág utca – 8897/8 hrsz-ú telek keleti határa – Edvi Illés utca – 9150/5 hrsz-ú telek keleti határa – (9144/2) hrsz-ú közterület - Edvi Illés utca – 8888/3 hrsz-ú telek déli és keleti határa – 8862/1 hrsz-ú telek déli határa – Hegyhát út – Hegyhát lépcső – 9154/2 hrsz-ú telek déli határa – 9155/3 hrsz-ú telek déli, keleti, északi határa - 9154/2 hrsz-ú telek északkeleti határa – Farkasvölgyi út – 9240/8 hrsz-ú telek – Agancs út – Karthauzi utca – Mártonhegyi út – 9596 hrsz-ú telek déli határa – Költő utca – a 9598/3 hrsz-ú telek 9597/1 és a 9598/4 hrsz-ú telekkel közös határa - Költő utca – Hableány utca – Tündér utca – Hangya utca – Pagony utca – Thomán István utca – Kakukk út – Tündér utca – Óra út – Diana utca – Diana köz – 9711/1 hrsz-ú telek déli határa – Szendrő utca – Nógrádi utca – Szent Orbán tér – Orbánhegyi út – Stromfeld Aurél út – Németsvölgyi út – Királyhágó tér – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Alkotás utca – Kerülethatár (XI. kerület felől) által határolt területére
- b)² Budapest Főváros XII. kerület 7902/2. hrsz-ú ingatlanra 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 és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló

¹ A 36/2021. (XII. 14.) Bp. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendeletet a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet, a 26/2022. (X. 6.) és a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet módosította.

² Az 1. § (1) bekezdés b) pontja a(z) 126. § (2) bekezdés alapján Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletnek az ingatlan területfelhasználására vonatkozó módosítása napján lép hatályba.

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni

(3) A rendeletet Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában

1. *Angolakna*: Az épület földfelszín alatti, de ablakkal rendelkező helységeinek megvilágítására szolgáló akna, mely az ablak előtt a terepszint alá süllyesztve helyezkedik el. Segítségével a helyiség szellőztethető illetve bizonyos fokú természetes megvilágítás érhető el.
2. *Apartmanház*: olyan szállás jellegű épület, amelyben az ágyak több mint 80 %-a berendezett és felszerelt háló és nappali szobával, valamint konyhával rendelkező apartmanban található.
3. *Belső Zóna*: Városmajor utca – Kék Golyó utca – Németvölgyi út –Stromfeld Aurél út - Jagelló út – XI. kerületi közigazgatási határ – I. kerületi közigazgatási határ – II. kerületi közigazgatási határ által közre zárt terület, valamint a határoló közterületekhez kapcsolódó telkek.
4. *Eredeti építéskori állapot*: Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
5. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
6. *Gyalogos kapcsolat*: Sétányszerű, a területet feltáró, szerkezeti jelentőségű, döntően gyalogos használatú és erre alkalmas kialakítású, közhasználat céljára időszakosan megnyitott útvonal.
7. *Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)*: A forgalom technikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
8. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyep pótló növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
9. *Hegyvidéki zóna*: a közigazgatási terület Belső zónán kívül eső területe.
10. *Intenzív zöldtető*: Legalább 41 cm termőréteg vastagságú, gyepszinten zárt, cserje és/vagy lombkoronaszinttel is rendelkező, növényekkel borított tetőkert, amely emberi tartózkodásra is alkalmas.
11. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
12. *Kiszolgáló épület*: a főrendeltetés kiegészítésére szolgáló épület, beleértve az önálló gépjárműtároló épületet is.
13. *Közhasználat elől elzárás*: A közforgalom, magánút, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
14. *Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal*: olyan vonal, amelyen az épület adott homlokzati hosszának minimum 70%-ának kell állnia úgy, hogy takaratlan tűzfal ne alakuljon ki.
15. *Rekreációs rendeltetés*: Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
16. *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 műszakilag szükséges kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
17. *Terepszint alatti beépítés*: a telken álló épület csatlakozó terepszinthez viszonyított 1,00 m alatti részeinek vízszintes vetületi területe.

18. *Útcsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
19. *Vendéglátó terasz:* Épület vendéglátási egységéhez tartozó kültéri fogyasztótér.
20. *Védett épület:* A műemlék és a helyi védett épületek gyűjtőfogalma. *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 tévő, 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- köelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

II. Fejezet

Fenntarthatóságot szolgáló előírások

3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások

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, zártosuló 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 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.

4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

7. §

- (1)³ Új épület építése, vagy meglévő épület felújítása, korszerűsítése, bővítése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.
- (2) A zajhatással járó gépészeti berendezést oldalkertben nem lehet elhelyezni.
- (3) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható a beépítési magasság számítása során.
- (4) 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, az OTÉK 2. sz. mellékletében meghatározott paraméterek határáig.
- (5) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.
- (6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

5. Lakásszám csökkenését elősegítő előírások

8. §⁴

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 m², 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.

9. §⁴

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 beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.

³ BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

⁴ A 8. § és 9. § szövege a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

6. Utcakép megújulását elősegítő előírások

10. §

Tetőtér beépítés esetén a tetőtér bővítésével járó átalakítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján – az egyéb szinteken kialakított szintterülettől és a meglévő beépítettségtől függetlenül – a 2. melléklet szerinti bónuszérték akkor érvényesíthető, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a tetőtér beépítéssel érintett épület utcai homlokzatának helyrehozatalára vonatkozóan.

7. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

11. §

(1) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos legalább egyoldali fasor kialakításának lehetőségét, amennyiben azt a meglévő beépítés, a domborzati adottságok, a közlekedés és a közműlétesítmények helyigénye lehetővé teszi.

(2) Az 1. mellékleten Telepítendő fasorral jelölt útszakaszokon a fasorokat meg kell tartani és a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával ki kell egészíteni, illetve az átépítésre kerülő közterületeken telepíteni kell.

(3) Az 1. mellékleten jelölt Közterület zöldfelületként megtartandó részének legfeljebb 30%-án létesíthető burkolt felület.

(4) Az 1. mellékleten Fásított köztér 50%-os zöldfelületi mértékkel jelölt területeken az előírt mértékű zöldfelület létesítendő és a területen kizárólag pihenés, testedzés, ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei helyezhetők el. A jelölt területen belül annyi lombos fát kell telepíteni, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson.

8. A terepalakításra vonatkozó előírások

12. §

(1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)–(4) bekezdések figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg:

- a) a telek oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén – terepalakítás nem lehetséges,
- b) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.

(2)⁵ Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók

- a) az igazolt természetes terepviszonyok, vagy
- b) az eredeti terepviszonyok, vagy

⁵ A 12. § (2) bekezdésének szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2022. június 29-től)

c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 – műszaki szükségszerűség esetén legfeljebb 6,0 - méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

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

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu, Kt jelű övezetekben és magánút esetében – 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, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

9. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

13. §

(1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(2) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(3) A 20 férőhelyesnél nagyobb kapacitású felszíni parkolók esetében kizárólag szilárd burkolat, az ennél kevesebb kapacitásúak esetében vízáteresztő burkolat is alkalmazható.

(4) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

10. A csúszásveszélyes területekre vonatkozó rendelkezések

14. §

Csúszásveszélyes területeken a föld alatti közművezetékek csak védőcsövezéssel létesíthetők.

11. A táj és természeti környezet védelme

15. §

(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)⁶ a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett, kivéve nyomvonal jellegű építmény megvalósítása esetén fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével.

(2)⁷ A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásoktól el lehet térni abban az esetben, ha

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

16. §

Az 1. mellékleten jelölt Szerkezeti jelentőségű megtartandó fasor és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

17. §⁸

Az 1. mellékleten jelölt Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület nem lehet az építési hely része. Kivételt képez

- a) az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetlenné válna, vagy
- b) ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, vagy
- c) ahol jelen rendelet hatálybalépése időpontjában a védett sávon belül épület áll, vagy
- d) ahol a védett természeti terület természetvédelmi kezelőjének nyilatkozata alapján az eltérés lehetősége főépítész szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül.

12. A zöldfelületek kialakítása

18. §

(1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson. Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben 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, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek telkeinek kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

⁶ A 15. § (1) bekezdés d) pontjának szövege a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

⁷ A 15. § (2) bekezdésének szövege a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

⁸ A 17. § szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2022. június 29-től)

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10 %-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

13. Közművekre vonatkozó általános előírások

19. §

(1)⁹ Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 20. §, valamint az OTÉK megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírásainak figyelembevételével.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3)¹⁰ 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 zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak földalatti elhelyezéssel lehet elhelyezni.

20. §¹¹

(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 szennyvíztároló létesíthető.

(3) Tisztított és tisztítatlan szennyvizek szikkasztása tilos.

14. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

21. §

(1) A csapadékvíz elvezetését jelenleg egyesített rendszerű csatornahálózat biztosítja, a területen a csapadékvíz szikkasztása tilos.

(2) Az egyesített rendszerű csatornahálózat rekonstrukciója esetén annak elválasztottá történő átépítését vizsgálni kell.

⁹ A 19. § (1) bekezdésének szövege a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 3. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

¹⁰ A 19. § (3) bekezdésének szövege a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 3. § (2) bekezdésével megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

¹¹ A 20. § szövege a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 4. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

(3) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak helyi tisztítás után lehet a közsatornába kiengedni.

(4) Új építési és burkolási tevékenység során megnövekedett csapadékvízzel a szállítórendszerterhelni nem lehet, annak a helyi vízviisszatartását meg kell oldani. A helyi vízviisszatartására egyedi záportározót kell létesíteni, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvíz tovább szállítását a közsatorna hálózattal megoldani, a közsatorna hálózat üzemeltetője által előírtak figyelembe vételével.

22. §¹²

A közsatorna hálózatba történő bevezetéshez szükséges hálózat üzemeltetői előírás hiányában új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén minden megkezdett 20 m² burkolt felület növekedés után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni,

a) a csapadékvizek tovább szállítását a közsatorna hálózat felé késleltetve és fékezetten kell megoldani,

b) amennyiben közsatorna hálózat nem áll rendelkezésre, a csapadékvizet a telken belül kell hasznosítani.

15. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

23. §

Új önálló üzemanyagtöltő állomás és autómosó a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

III. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

16. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

24. §

Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu jelű övezetek és a 3. melléklet szerinti kerületi gyűjtőutak járdáin építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

¹² A 22. § szövege a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 5. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

25. §

Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

- a) a KÖu jelű övezetek és a 3. melléklet szerinti kerületi gyűjtőutak járdáin a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 2,0 méter,
- b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

17. Telekalakítás

26. §

- (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve ahol az 1. melléklet másként jelöli.
- (2) 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.
- (3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

27. §

- (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.
- (2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon, kivéve ahol az 1. melléklet másként jelöli.
- (3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.
- (4) Tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a tervezett szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti településrendezési szerződés alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával csökken.
- (5)¹³ 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 beépítési paraméterei az építési övezet, övezet 2. melléklet szerinti határértékeinek nem felelnek meg.

¹³ A 27. § (5) bekezdésének szövege a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 6. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

(6) 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.

(7)¹⁴ Azonos építési övezetben lévő ingatlanok közötti telekhatár-rendeztés megengedett, amennyiben a telekalakítás során az ingatlanok területe legfeljebb az építési övezetben meghatározott minimális telekméret 1%-ával változik. Ebben az esetben a 2. melléklet szerinti Telek kialakítható legkisebb területétől el lehet térni.

28. §

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

29. §

Az 1. mellékleten javasolt 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 közterületről az ott létesített építményeket el kell bontani.

30. §

(1) A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

(2) Az építési övezetek, övezetek megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

31. §

Új épületet elhelyezni – kivéve lakó funkció esetén - csak a tervezett szabályozás végrehajtása után lehet.

18. Településrendezési szerződés

32. §

(1) Lke-3, Lke-2 és Lk-2 jelű építési övezetekben, amennyiben az ingatlan kizárólag Kt-Kk jelű közútról közelíthető meg, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetések elhelyezése csak az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján lehetséges, kivéve önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok esetében.

¹⁴ A 27. § (7) bekezdésének szövegét a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 6. § (2) bekezdése iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2023. június 1-től)

(2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, ott új épületet építeni, meglévőt átalakítani, bővíteni, rendeltetési módot megváltoztatni csak az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján lehetséges.

V. Fejezet

A közlekedésre és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

19. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

33. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettséget legalább a 4. melléklet szerinti mennyiségben, az alábbi előírások figyelembevételével kell biztosítani.

(2) A KÖu-3 övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények esetében a rendeltetésszerű használatból – a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(3) 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 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 épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,
- c) ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül 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 területe nem éri el a 300 m²-t,
- d) az építési telken lévő védett épület vagy a külön rendeltben meghatározott helyi védett fa és az 1. mellékletben jelölt Megtartandó fás növényállomány, Szerkezeti jelentőségű megtartandó fasor miatt telken belül gépjármű korlátozottan helyezhető el.
- e) építési telken meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetési egységszám változása és rendeltetésmódosítása esetén a zöldfelület meglévő mértéke nem teszi lehetővé további gépjárművek telken belüli elhelyezését.

(5) Óvodák és általános iskolák rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóinak 50%-át rövid idejű várakozást biztosító parkolóként kell kialakítani, mely megvalósulása esetén az építési övezet által előírt zöldfelület megengedett legkisebb értéke 5%-kal csökkenthető.

(6) Zárt sorú beépítési módú építési telken a meglévő épületek közterülethez kapcsolódó szintjein, az érintett közterület felől megközelíthető rendeltetési egységekben kialakításra kerülő, együttesen legfeljebb 150 m² kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés esetén személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

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

34. §

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

20. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

35. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához 200 férőhelyenként kell autóbuszok rendszeres forgalma esetén elhelyezési kötelezettséget biztosítani telken belül. Rendszeres forgalomra kell számítani:

- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,
- b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
- c) 300 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő várakozóhely mennyiség megtartása mellett.

(3) A keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 méter gyaloglási távolságon belül is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

- a) az építési telek számára az autóbusz ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,
- b) az építési telek meglévő beépítése miatt a telken belül létesítendő autóbusz várakozó hely számára közúti csatlakozás nem biztosítható,
- c) az építési telken lévő, védett épület vagy növényzet miatt telken belül létesítendő várakozóhely nem helyezhető el.

21. Tehergépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

36. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett. (3) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 150 méter gyaloglási távolságon belül is biztosítható, amennyiben fennáll az 33. § (6) szerinti állapot, vagy az 33. § (4) a)-e) korlátozások valamelyike.

22. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások

37. §

- (1) A Belső zóna területén minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget a 5. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.
- (2) A Hegyvidéki zóna területén a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

23. Magánutakra vonatkozó előírások

38. §

- (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető, kivéve az 1. mellékleten Magánút létesíthető jellel jelölt területen.
- (2) Magánút 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.
- (3) A 30 méternél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

24. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása

39. §

- (1) Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek (kapubehajtó, útcsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.
- (2) A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

25. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

40. §

- (1) Építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén 300 férőhely parkoló kapacitás alatt egy közös ki- és bejárat elegendő, kivételt képez ez alól a nevelési, oktatási és egészségügyi rendeltetési egység.
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani kivéve, ha a terepviszonyok, vagy az ott található értékes növényállomány nem teszik azt lehetővé.

(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) legfeljebb 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

26. A légiközlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

41. §

Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, honvédelmi, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

VI. Fejezet *Építés általános szabályai*

27. A beépítésre vonatkozó általános előírások

42. §

(1) Meglévő beépítés bővítése esetén építmény utólagos akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) rendezett 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.

(3) Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

43. §

(1) Meglévő gépjárműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m² alapterületet meg nem haladó,
- b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló
- c) áthelyezett

gépjárműtároló helyiség esetében, ha a módosítást követően megmaradó járműtárolók száma a telekre előírt parkoló számot teljesíti.

(2) A Böszörményi úttal határos ingatlanok esetében a közterület felőli homlokzatra nyíló meglévő járműtároló helyiség rendeltetése kizárólag kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató rendeltetésre változtatható meg.

44. §

(1) A lakás rendeltetési egység elválaszthatatlan részét képezi a hozzá tartozó személygépjármű férőhely, mely nem számít bele a lakás célú rendeltetési egység átlagos bruttó területébe.

(2) A parkolási szintterületi mutató értékébe terepszint feletti gépjárműtároló kialakítás esetén csak a 4. melléklet alapján számított személygépjárművek számaig, személygépjárművenként legfeljebb 35 m² számítható be.

45. §

(1) Az építési övezetekben meghatározott egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek maximális számától el lehet térni azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette, de az építési övezetben az ingatlanra meghatározott maximális rendeltetési egység szám ebben az esetben sem léphető túl.

(2) Amennyiben az ingatlanon a meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja az építési övezet szerint kialakítható rendeltetési egységek maximális számát, a rendeltetési egységek számának módosítása abban az esetben megengedhető, ha a módosítást követően a rendeltetési egységek száma csökken.

(3) Amennyiben az ingatlanon a meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja az építési övezet szerint kialakítható rendeltetési egységek maximális számát, a meglévő rendeltetés módosítható, ha a tervezett rendeltetés az építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel és amennyiben a környezeti terhelés csökken, a szükséges parkolószám csökken.

46. §

A Vi-2, Vt-M jelű építési övezetekben, valamint az Lk-2/D-AI és Lke-2/D-AI jelű építési övezetekben meghatározott beépítési paraméterek sportpálya lefedése esetén annak területével növelhetők, az OTÉK 2. sz. mellékletében meghatározott paraméterek határáig.

47. §

(1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiszolgáló épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 méter lehet.

48. §

- (1) Az 1. mellékleten jelölt Honvédelmi rendeltetésű területek védőtávolsága által érintett területen
- a) 50 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el közút, távvezeték,
 - b) 50 méter védőtávolságon belül nem létesíthető új turistaút,
 - c) 100 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el 15 méter magasságot meghaladó építmény,
 - d) 100 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el vasút, közúti csomópont, emeltszintű közút, felüljáró, parkolóhely,
 - e) 200 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el szálloda, közforgalmú pihenőhely, strand, üdülőtábor, kemping,
 - f) 1500 méter védőtávolságon belül nem helyezhető el káros levegőszennyezést okozó építmény.
- (2) Az (1) bekezdés előírásai nem vonatkoznak a területen már meglévő létesítményekre és a honvédelmi objektumokat kiszolgáló újonnan létesítendő műszaki létesítményekre, építményekre.

49. §

Apartmanház létesítése esetén a létrehozható apartmanok száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

50. §

Kilátó csak az 1. mellékleten jelölt helyeken építhető.

28. Az ikres beépítési módra vonatkozó előírások

51. §

- (1) Az ikres beépítésű építési övezetekben meglévő épületet átalakítani, bővíteni, valamint új épületet meglévő ikerház-félhez csatlakozóan építeni úgy lehet, hogy a közterület felőli építési vonal azonos legyen.
- (2) Az oldalkert legkisebb szélessége az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele, amennyiben az 1. mellékleten ettől eltérő építési hely nincs jelölve.

29. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

52. §

- (1) A szabadonálló beépítésű területeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.
- (1a)¹⁵ Az oldalkert legkisebb szélessége – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele.

¹⁵ Az 52. § (1a) bekezdésének szövegét a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Föv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 3. §-ának (1) bekezdése iktatta a rendeletbe. (Hatályos: 2022. június 29-től)

(2)¹⁶ Az (1) és (1a) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsai vélemény, vagy főépítési konzultáció alapján el lehet térni

- 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 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) természetvédelmi terület esetén,
- m) telkeken átnyúló mélygarázs esetén.

(3) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a.

(4)¹⁷

30. A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások

53. §

(1) A zárt sorú beépítésű területeken a garázskapuk összes szélessége nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(2) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben az 1. mellékleten Építési hely, Építési vonal, vagy Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal ezt másképp nem jelöli.

(3) A zárt sorú beépítésű területeken az Építési hely – amennyiben az 1. melléklet és az építési övezet előírásai azt másképp nem határozzák meg – a telek átlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-a, amelyen kívüli telekrészen új épület, épületrész nem építhető, kizárólag meglévő épület alapterülete bővíthető akadálymentesítésre szolgáló legfeljebb 40 m² alapterületű építményrész hozzáépítésével. Amennyiben az 1. melléklet előkertet határoz meg, a fenti 50 %-on kívüli telekrész mértéke az előkert méretével csökken.

(4) Zárt sorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.

(5)¹⁸ Zárt sorú beépítési módú területeken telekhatárokon áthúzódó, terepszint alatti teremgarázs létesíthető.

¹⁶ Az 52. § (2) bekezdésének szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 3. §-ának (2) bekezdése által megállapított szöveg. (Hatályos: 2022. június 29-től)

¹⁷ Az 52. § (4) bekezdését a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 6. §-a hatályon kívül helyezte. (Hatályos: 2022. június 29-től)

¹⁸ BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

54. §

A 2. mellékletben előírt párkánymagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ha

- a) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb és
- b) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja. Mely esetben a párkánymagasság az épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagasságának értéke lehet.

55. §

Zártosrú területeken meglévő épület esetében tetőkiemelés a tető közterület felőli felületén csak a tűzrendészeti követelmények betartása érdekében alakítható ki, ez esetben a meglévő építmény magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.

56. §

Belső udvarokban kizárólag térszín alatti új parkoló létesíthető, melynek megközelítése is csak fedett, hangszigetelt kivitelben készülhet.

57. §

Meglévő épület tetőterének, vagy lapostetős épület magastetős ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének minden teljes 125 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 125 m²-nél kisebb bruttó alapterület esetén 1 db új rendeltetési egység hozható létre.

31. Melléképítmények elhelyezése

58. §

(1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m² összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) 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 m² alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

32. Kerítés létesítése

59. §¹⁹

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

VII. Fejezet

Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

33. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

60. §

Sport- és haszonállat tartására szolgálóól, állatkifutó nem helyezhető el.

34. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

61. §²⁰

Önálló, közhasználatú építményként kialakított mélygarázs létesíthető különböző övezetek alatt átnyúlóan is.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII. Fejezet

Nagyvárosias lakóterületek (Ln)

35. Nagyvárosias lakóterületek általános előírásai (Ln)

62. §

(1) Az Ln jelű építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

(2) Az Ln jelű építési övezetekben amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (1) bekezdés szerintit, az épületek bővítése, beépítési paramétereket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

¹⁹ Az 59. § szövege a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 7. §-ával megállapított szöveg.
(Hatályos: 2023. június 1-től)

²⁰ BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

(3) Az Ln jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével. Az önálló gépjárműtároló épületet a (1) bekezdésben foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) Az Ln jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

63. §

(1) Az Ln jelű építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek KÖu-3 és KÖu-4 jelű övezetben lévő közterülethez kapcsolódó szintjein az érintett közterület felől megközelíthető rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

(2) Az Ln jelű építési övezetekben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t, kivéve az Ln-2/D6 és az Ln-2/D-18 jelű építési övezeteket, ahol a 6000 m²-t.

36. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (Ln-2)

64. §

(1) Ln-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Ln-2/D-AI építési övezetet -

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai és
- j) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az Ln-2/D-AI jelű építési övezet területén

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási,
- h) irodai és
- i) sport

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

65. §

Az Ln-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Ln-2/D-AI építési övezetet - egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

66. §

A Ln-2/D-19 jelű építési övezet területén az építési hely a telek egésze.

67. §

Az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

IX. Fejezet Kisvárosias lakóterületek (Lk)

37. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

68. §

(1) Az Lk-1/D-1, Lk-1/D-2, Lk-1/D-4 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

(2) Lk-2/D-5 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 90 m²-e után.

(3) Az Lk-1/D-6 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

(4) Az Lk-2/D-3, Lk-2/D-4, Lk-2/D-6, Lk-2/D-11, Lk-2/D-13, Lk-2/D-14, Lk-2/D-15 és Lk-2/D-16 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

(5) Az Lk-2/D-1 és Lk-2/D-2 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

(6) Az Lk-2/D-7 és az Lk-2/D-12 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(7) Az Lk-2/D-8, Lk-2/D-9 és Lk-2/D-10 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 130 m²-e után.

(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.

(10) Az Lk jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.

(11) Az Lk jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (10) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(12) A (11) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (8) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

69. §²¹

Az Lk jelű építési övezetekben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t, kivéve az Lk-1/D-1, Lk-1/D-2, Lk-1/D-4 és az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-7 jelű építési övezeteket, ahol a 2000 m²-t, valamint az Lk-2/D-AI7 építési övezetet, ahol az épület teljes bruttó szintterületén elhelyezhető.

38. Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület (Lk-1) építési övezetei

70. §

Az Lk-1 jelű építési övezetekben

- a) lakó,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti,
 - d) nevelési, oktatási,
 - e) egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - g) szállás jellegű,
 - h) igazgatási,
 - i) iroda,
 - j) sport
- rendeltetés helyezhető el.

71. §

Az Lk-1 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

39. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületekre vonatkozó előírások (Lk-2)

72. §

(1)²² Az Lk-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lk-2/D-AI1, Lk-2/D-AI3, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI7, Lk-2/D-AI8, Lk-2/D-AI9, Lk-2/D-AI10, Lk-2/D-AI11, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-AI13 és az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezeteket -

²¹ A 69. § szövege a 26/2022. (X. 6.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2022. október 7-től)

²² A 72. § (1) bekezdésének szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 4. §-ának (1) bekezdése által megállapított szöveg. (Hatályos: 2022. június 29-től)

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

(2) Az Lk-2/D-17 jelű építési övezetben a lakófunkció nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át.

(3)²³ Az Lk-2/D-AI jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI12 és az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezetet - kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási,
- h) irodai és
- i) sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el, az ingatlan-nyilvántartásban szereplő, meglévő lakás megtartható.

(4) Önálló irodai funkció az Lk-2/D-AI7 jelű építési övezetben a szintterületi mutató 35%-áig helyezhető el, mely kizárólag közterülethez nem kapcsolódó, emeleti szinteken létesíthető.

(5) Az Lk-2/D-AI12 jelű építési övezetben kizárólag

- a) sport és ehhez a funkcióhoz kapcsolódó szolgáltató, vendéglátó,
- b) egészségügyi,
- c) szállás (melynek alapterülete maximum 500m² lehet)

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

(6) Az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezetben kizárólag kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés helyezhető el

73. §

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

(2) Az Lk-2/D-AI7 jelű építési övezetben bővítésből és átalakításból eredő többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

²³ A 72. § (3) bekezdésének szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 4. §-ának (2) bekezdése által megállapított szöveg (Hatályos: 2022. június 29-től), majd utóbb a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 8. §-ával megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

74. §

Az Lk-2/D-17 jelű építési övezetben lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

75. §

(1) Az Lk-2/D-4 és az Lk-2/D-13 jelű építési övezetekben az egyes épületek szintterületének legalább 75%-a csak lakó rendeltetésű lehet.

(2) Az Lk-2/D-4 és az Lk-2/D-13 jelű építési övezetekbe tartozó ingatlanokon tetőfelépítmény és magastető utólagosan nem építhető.

76. §

Az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI7 és az Lk-2/D-AI11 jelű építési övezetekben a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel növelhető. A szintterületi mutató növelésének mértéke azonban nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értékének 20%-át.

77. §

Az Lk-2 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

X. Fejezet

Kertvárosias lakóterületek (Lke)

40. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2) építési övezetei

78. §

(1) Az Lke-2/D-3 és az Lke-2/D-11 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

(2) Az Lke-2/D-1, Lke-2/D-2, Lke-2/D-4, Lke-2/D-9 és az Lke-2/D-10 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

(3) Az Lke-2/D-8 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 200 m²-e után.

(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.

(6) Az Lke-2 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.

(7) Az Lke-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (6) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (4) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(9) Az Lke-2/D-6 jelű építési övezetben épületenként legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(10) Az Lke-2/D-7 jelű építési övezetben épületenként 1 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(11) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

79. §

(1) Az Lke-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-2/D-AI jelű építési övezeteket -

- 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 a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

(2) Az Lke-2/D-AI jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) igazgatási,
- g) irodai,
- h) sport

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

80. §

(1) Az Lke-2/D-5 jelű építési övezetben az egyes épületek szintterületének legalább 75%-a csak lakó rendeltetésű lehet.

(2) Az Lke-2/D-5 jelű építési övezetbe tartozó ingatlanokon tetőfelépítmény és magastető utólagosan nem építhető.

81. §

- (1) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetben kialakított magánúthoz csatlakozó telkeken, a magánút felől minimum 10,0 m-es előkertet kell biztosítani.
- (2) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetben az eredeti terepszint csak a gépkocsi behajtók, utak vagy az épület környezetében változtatható meg. Az épület külső falsíkjától, valamint a csatlakozó épületszerkezetek határától számított 3,0 m-en belül elhelyezkedő terület az épület környezetének minősül. A bolygatott területek végső kialakítását az építési engedélyezési dokumentáció részeként elkészített kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani az épület használatbavételéig.
- (3) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetben jelölt telepítendő fasor esetében, az előkertben egységes megjelenésű fasort kell kialakítani őshonos, azonos fafajból álló, továbbnevelt fák telepítésével, amely alatt cserjesávot kell telepíteni.
- (4) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetben a lakásokhoz tartozó, kötelezően előírt parkoló férőhelyeket épületen belül kell biztosítani. Vendégparkolók épületen kívül is elhelyezhetők.
- (5) Az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezetben csak lapostető alkalmazása megengedett.

82. §

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-2/D-5 jelű építési övezetet, ahol a 250 m²-t, valamint az Lke-2/D-AI2, Lke-2/D-AI3 jelű építési övezeteket, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-2/D-6 és Lke-2/D-7 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.

83. §

Az Lke-2 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

41. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

84. §

- (1) Az Lke-3/D-2 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 85 m²-e után.
- (2) Az Lke-3/D-5 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.
- (3) Az Lke-3/D-1, Lke-3/D-3, Lke-3/D-4 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.
- (4) Az Lke-3/D-6, Lke-3/D-7, Lke-3/D-8, Lke-3/D-9, Lke-3/D-10, Lke-3/D-12, Lke-3/D-13, Lke-3/D-14 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.
- (5) Az Lke-3/D-11 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 175 m²-e után.

- (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.
- (9) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembevételével.
- (10) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (9) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.
- (11) A (10) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (6) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

85. §

- (1) Az Az Lke-3 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-3/D-AI jelű építési övezeteket -

- 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 a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

- (2) Az Lke-3/D-8 jelű építési övezetben a 2008 előtt megvalósult iroda rendeltetés megváltoztatása nem megengedett.

- (3) Az Lke-3/D-AI1 és az Lke-3/D-AI2 jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási,
- h) iroda,
- i) sport

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

- (4) Az Lke-3/D-AI3, Lke-3/D-AI4 és az Lke-3/D-AI5 jelű építési övezetek területén kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével, lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.

86. §

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-3/D-AI3, Lke-3/D-AI4 és az Lke-3/D-AI5 jelű építési övezetet, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-3/D-8, Lke-3/D-11, Lke-3/D-12 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.

87. §

Az Lke-3 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

XI. Fejezet Mellékközpont területe (Vt-M)

42. Mellékközpont területekre vonatkozó előírások (Vt-M)

88. §

(1) A Vt-M/D-2, Vt-M/D-4, Vt-M/D-5, Vt-M/D-7, Vt-M/D-8, Vt-M/D-9 és a Vt-M/D-10 jelű építési övezetek területén elhelyezhető épületekben

- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- h) szállás jellegű,
- i) igazgatási,
- j) irodai,
- k) sport rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vt-M/D-1, Vt-M/D-3, Vt-M/D-6, Vt-M/D-11 és a Vt-M/D-12 jelű építési övezetek területén elhelyezhető épületekben

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.

(3) A Vt-M/D-Z jelű építési övezetben

- a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
 - b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - c) vendéglátó épület,
 - d) nyilvános illemhely
- helyezhető el.

(4) A Vt-M/D-1, Vt-M/D-2, Vt-M/D-3, Vt-M/D-4 és Vt-M/D-5 jelű építési övezetekben a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel növelhető. A szintterületi mutató növelésének mértéke azonban nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értékének 20%-át.

(5) A Vt-M/D-4 és a Vt-M/D-5 jelű építési övezetekben a lakófunkció nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át, a Vt-M/D-2 építési övezetben a lakófunkció nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 65%-át.

(6) A Vt-M/D-2, Vt-M/D-3, Vt-M/D-4, Vt-M/D-5, Vt-M/D-6, Vt-M/D-7, Vt-M/D-8, Vt-M/D-9 és a Vt-M/D-10 jelű építési övezetekben megengedett épületeken kívül, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú új önálló épületek nem helyezhetők el.

(7) A Vt-M/D-2, Vt-M/D-3, Vt-M/D-4 és Vt-M/D-5 jelű építési övezetek telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

(8) A Vt-M/D-5 jelű építési övezetben településrendezési szerződés megkötése esetén, bővítésből és átalakításból eredő többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

89. §

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vt-M jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

90. §

Az Vt-M jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

XII. Fejezet *Intézményi terület (Vi)*

43. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területekre vonatkozó előírások(Vi-2)

91. §

(1) A Vi-2 jelű építési övezetek területén – kivéve a Vi-2/D-5 építési övezetet -

- a) lakó
- b) igazgatási,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) hitéleti,

- f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - h) iroda,
 - i) sport
- rendeltetés helyezhető el.

(2) A Vi-2/D-5 jelű építési övezet kizárólag különleges városüzemeltetési célú (táv- és hírközlési) intézmények elhelyezésére szolgál.

(3) A Vi-2/D-2, Vi-2/D-3 és a Vi-2/D-4 jelű építési övezetekben lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

(4) A Vi-2/D-3 és a Vi-2/D-4 jelű építési övezetekben a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének 35 %-át.

(5) A Vi-2/D-2 jelű építési övezetben meglévő épületben vendéglátó rendeltetés elhelyezése esetén gépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

92. §

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-2 jelű építési övezetben a 2000 m²-t, kivéve a Vi-2/D-5 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi funkció nem helyezhető el.

93. §

A Vi-2 építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.

44. Intézményi, alközpont terület (Vi-AK) építési övezetei

94. §

(1) A Vi-AK/D-3 és a Vi-AK/D-5 jelű építési övezetekben kizárólag

- 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) A Vi-AK/D-3 jelű építési övezet területén lakás a szintterület negyedén helyezhető el.

(3) Az Vi-AK/D-5 jelű építési övezetekben egy önálló lakás rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) 50%-a alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

(4) Önálló irodai funkció az Vi-AK/D-3 jelű építési övezetben a szintterületi mutató 35%-áig helyezhető el, mely kizárólag közterülethez nem kapcsolódó, emeleti szinteken létesíthető.

(5) Az Vi-AK/D-3 és a Vi-AK/D-5 jelű építési övezetekben lakófunkció az épületek földszinti helyiségcsoportjaiban nem megengedett.

(6) Az Vi-AK/D-1, Vi-AK/D-3, Vi-AK/D-5 és a Vi-AK/D-6 jelű építési övezetekben a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel növelhető. A szintterületi mutató növelésének mértéke azonban nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értékének 20%-át.

(7) A Vi-AK/D-1, Vi-AK/D-2, Vi-AK/D-6 jelű építési övezetekben kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) igazgatási,
- g) irodai,
- h) sport

rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezetnek a területén nem helyezhető el.

(8) A Vi-AK/D-4 jelű építési övezet területén kizárólag sport és sporthoz kapcsolódó kiegészítő (szolgáltató, vendéglátó) rendeltetés helyezhető el. Az építési övezetben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(9) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-AK jelű építési övezetben az 2000 m²-t.

95. §

A Vi-AK jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

XIII. Fejezet Különleges terület (K)

45. Temető terület (K-T)

96. §

(1) Az építési övezet területén

- a) egyházi és világi kegyeleti épületek,
 - b) krematórium,
 - c) temetkezés egyéb építményei,
 - d) virág és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
 - e) a főfunkciót kiszolgáló egyéb építmények
- helyezhetők el.

(2) Termelő-üzemi tevékenységet szolgáló épület, kegyeleti funkciót zavaró építmény az építési övezetben nem helyezhető el.

97. §

Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mérete 10,0 m.

98. §

A K-T/D jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja tartalmazza.

46. Honvédelmi, katonai és nemzetsbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

99. §

Az építési övezet területe a honvédelmi létesítmények, az azokhoz tartozó szálláshely épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmények és irodaépületek elhelyezésére szolgál.

100. §

K-Hon/D építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 10. pontja határozza meg.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XIV. Fejezet Közlekedési területek

47. Közlekedési területek általános előírásai

101. §

(1) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(2) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

102. §

(1) Közlekedési területen épület elhelyezhető, mely elsődlegesen a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, valamint a közlekedést kiszolgáló igazgatás, iroda rendeltetést tartalmazhat.

(2) A közlekedési területeken legfeljebb 25 m² alapterületű építmény, maximum a telek területének 10%-áig, maximum 3,0 méter beépítési magassággal helyezhető el.

48. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

103. §

(1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-3 jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 102. § figyelembevételével.

49. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

104. §

(1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-4 jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 102. § figyelembevételével.

50. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

105. §

(1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó, kerületi gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A kerületi gyűjtőutakat a 3. melléklet tartalmazza.

(3) 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

(4) A Kt-Kk jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 102. § figyelembevételével.

(5) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

51. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

106. §

(1) Az övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) A Kt-Kgy jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 102. § figyelembevételével.

(3) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedhető.

XV. Fejezet Különleges terület (kb)

52. Temető terület (Kb-T)

107. §

(1) Az övezet területén

- a) egyházi és világi kegyeleti épületek,
 - b) temetkezés egyéb építményei,
 - c) virág és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
 - d) a főfunkciót kiszolgáló egyéb építmények
- helyezhetők el.

(2) Termelő-üzemi tevékenységet szolgáló épület, kegyeleti funkciót zavaró építmény az építési övezetben nem helyezhető el.

108. §

Az építési övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mérete 10,0 m.

109. §

A Kb-T/D jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 11. pontja tartalmazza.

XVI. Fejezet Zöldterületek

53. Zöldterületekre vonatkozó általános rendelkezések

110. §

A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból való zárva tartást.

54. Közpark területe (Zkp/Kk/D, Kt-Zkk/D)

111. §

(1) Az övezetek területén a következő építmények helyezhetők el:

- a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- c) vendéglátó épület,
- d) nyilvános illemhely.

(2) Az övezet területén kutya-futtató elhelyezhető és lekeríthető, kivéve a Zkp/Kk/D-2 jelű övezetet, ahol kutya-futtató nem létesíthető.

112. §

(1) A Zkp/Kk/D-2 jelű övezetben terepszint alatti építmény csak a határoló utak menti 20 m-es sávban helyezhető el.

(2) A Zkp/Kk/D-2 jelű övezetben gépjármű várakozóhely csak a park szélén, a határoló közút mentén legfeljebb 10 m-es sávban alakítható ki.

(3) A Zkp/Kk/D-2 jelű övezetben a vízelvezető árok csak természetes anyagú burkolattal létesíthető.

(4) A Zkp/Kk/D-2 jelű övezetben gépjárműforgalmi kapcsolat csak az 1. mellékleten jelölt nyomvonalon tartható meg.

113. §

A zöldterületekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 12. pontja határozza meg.

XVII. Fejezet Erdőterületek

55. Közjóléti erdőterület (Ek)

114. §

(1) Az Ek/D-Á jelű övezet területén

- a) a vendéglátó épület,
 - b) a szabadidő eltöltés,
 - c) a pihenés, a testedzés (erdei tornapálya, télisport pálya) építményei,
 - d) az ismeretterjesztés építményei,
 - e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - f) a turizmust szolgáló építmények
- helyezhetők el;

(2) Építmények csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, égetett téglák, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) és legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthetők.

(3) A telek területének legfeljebb 20%-a lehet közhasználat elől elzárt terület és nem haladhatja meg a 4000 m²-t.

(4) Az Ek/D-Á 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.

115. §

Az Ek/D-V jelű övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

116. §

A Közjóléti erdőterületek övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 13. pontja határozza meg.

XVIII. Fejezet Természetközeli területek

56. Természetközeli terület (Tk)

117. §

Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

118. §

A Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) önkormányzati rendelet 1. §-a a következő (1t) bekezdéssel egészül ki:

„(1t) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kerülethatár (Budaörs felől) – Nagykapos utca – Irhás árok – 9061/4 hrsz-ú telek keleti határa – 8892/7 hrsz-ú telek déli határa – Magas út – 8897/7 és 8896/2 hrsz-ú telek keleti határa – Tatárvirág utca – 8897/8 hrsz-ú telek keleti határa – Edvi Illés utca – 9150/5 hrsz-ú telek keleti határa – (9144/2) hrsz-ú közterület - Edvi Illés utca – 8888/3 hrsz-ú telek déli és keleti határa – 8862/1 hrsz-ú telek déli határa – Hegyhát út – Hegyhát lépcső – 9154/2 hrsz-ú telek déli határa – 9155/3 hrsz-ú telek déli, keleti, északi határa - 9154/2 hrsz-ú telek északkeleti határa – Farkasvölgyi út – 9240/8 hrsz-ú telek – Agancs út – Karthauzi utca – Mártonhegyi út – 9596 hrsz-ú telek déli határa – Költő utca – a 9598/3 hrsz-ú telek 9597/1 és a 9598/4 hrsz-ú telekkel közös határa - Költő utca – Hableány utca – Tündér utca – Hangya utca – Pagony utca – Thomán István utca – Kakukk út – Tündér utca – Óra út – Diana utca – Diana köz – 9711/1 hrsz-ú telek déli határa – Szendrő utca – Nógrádi utca – Szent Orbán tér – Orbánhegyi út – Stromfeld Aurél út – Németsvölgyi út – Királyhágó tér – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Alkotás utca – Kerülethatár (XI. kerület felől) által határolt területére.”

119. §

Hatályát veszti a Tállya utca – Méra utca környéke Kerületi Építési Szabályzatról szóló 19/2017 (V.22.) önkormányzati rendelet.

120. §

Hatályát veszti a Bűrök utca – Farkasréti temető Kerületi Építési Szabályzatról szóló 20/2017 (V.22.) önkormányzati rendelet.

121. §

Hatályát veszti a Böszörményi út – Ugocsa utca – Kiss János altábornagy utca – Beethoven utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 9/2018 (II.28.) önkormányzati rendelet.

122. §

A Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 23/2018 (VI.15.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék (7902/2) helyrajzi számú ingatlan területére terjed ki.”

123. §

Hatályát veszti a Kakukk út és környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 30/2018 (IX.24.) önkormányzati rendelet.

124. §

Hatályát veszti a Kalóz utca – Pinty utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 31/2018 (IX.24.) önkormányzati rendelet.

125. §

Hatályát veszti a Fodor utca menti területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 19/2019 (VI.6.) önkormányzati rendelet.

126. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Az 1. § (1) bekezdés b) pontja Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletnek az ingatlan területfelhasználására vonatkozó módosítása napján lép hatályba.

(A melléklet szövegét a(z) 1_melléklet_Dél-Hegyvidék KÉSZ_sabályozási tervlap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

²⁴ A rendelet 1. mellékletének szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. melléklete által megállapított szöveg (Hatályos: 2022. június 29-től), majd utóbb a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 9. § (1) bekezdésével és 1. mellékletével megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

2. melléklet

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépített terület legkisebb 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)	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Ln-2/D-1	1000	12	-	Z	20	60	40	0,5	0,70	5,5 ^o	6,5 ^o
3	Ln-2/D-2	1000	-	-	Z	25	55	40	0,75	0,45	12,5	13,5
4	Ln-2/D-3	1000	-	-	Z	30 (60 ^s)	50 (20 ^s)	65	1,60 (3,00 ^s) (+0,20 ^t)	0,70	12,5	16,0
5	Ln-2/D-4	1000	-	-	Z	40	40	80	2,00 (0,30 ^t)	1,00	12,5	13,5
6	Ln-2/D-5	1000	-	-	Z	40	30	80	2,40 (+0,30 ^t)	0,70	12,5	17,0
7	Ln-2/D-6	1000	-	-	Z	40 (75 ^s)	15	80	2,40 (4,40 ^s) (+0,30 ^t)	0,70	12,5	17,0
8	Ln-2/D-7	1000	-	-	Z	40 (75 ^s)	40 (15 ^s)	80	2,4 (4,4 ^s) (+0,3 ^t)	0,70	12,5	17,0
9	Ln-2/D-8	1000	-	-	Z	40 (75 ^s)	40 (15 ^s)	80	2,60 (4,40 ^s) (+0,30 ^t)	1,00	12,5	17,0
10	Ln-2/D-9	1000	-	-	Z	40 (75 ^s)	40 (15 ^s)	80	2,60 (4,40 ^s) (+0,30 ^t)	1,00	12,5	19,0
11	Ln-2/D-10	1000	-	-	Z	45	35	65	1,60 (+0,30 ^t)	0,70	12,5	13,5
12	Ln-2/D-11	1000	-	-	Z	45 (75 ^s)	35 (15 ^s)	80	2,4 (4,0 ^s) (+0,35 ^t)	0,70	12,5	20,0
13	Ln-2/D-12	1000	-	-	Z	45 (60 ^s)	35 (20 ^s)	65	2,4 (3,0 ^s) (+0,35 ^t)	0,7	12,5	17,0
14	Ln-2/D-13	1000	-	-	Z	60	20	100	2,70	1,00	12,5	17,0
15	Ln-2/D-14	1000	-	-	Z	60	20	100	2,50	1,00	12,5	17,0
16	Ln-2/D-15	600	-	-	Z	70	15	80	4,20	1,00	12,5	13,5
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépített terület legkisebb 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	Ln-2/D-16	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	1,00	5,5 ^o	6,5 ^o
3	Ln-2/D-17	1000	20	30	SZ	20	65	40	0,45	0,25	6,5 ^o	8,0 ^o
4	Ln-2/D-18	1000	-	-	SZ	60	20	100	3,60	4,00	12,5	22,0
5	Ln-2/D-19	2000	-	-	Z	70	15	80	3,20	2,40	12,5	21,0
6	Ln-2/D-A1	1000	-	-	SZ	30	55	40	1,10	1,00	5,5 ^o	10,5 ^o

^s Saroktelek esetén alkalmazható

^t Tetőtér beépítés esetén a 10. § alapján alkalmazható bónuszérték

^o BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

2. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk)

1	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	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 ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Lk-1/D-1	1000	-	-	Z	25	55	65	0,90 (+0,15 ^T)	0,50	11,5	12,5
3	Lk-1/D-2	1000	-	-	Z	30 (50 ^S)	35 (20 ^S)	50 (65 ^S)	1,10 (1,50 ^S)	0,50	3,5	12,5
4	Lk-1/D-3	1000	-	-	Z	40	40	65	1,0 (+0,3 ^T)	0,50	6,5	7,5
5	Lk-1/D-4	1000	-	-	Z	45	35	65	1,60 (+0,30 ^T)	0,50	11,5	12,5
6	Lk-1/D-5	1000	-	-	Z	45	35	65	0,9 (+0,35 ^T)	0,50	6,5	7,5

^T Tetőtér beépítés esetén a 10. § alapján alkalmazható bónuszérték

^S Saroktelek esetén alkalmazható

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	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 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-1/D-6	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,50	0,50	5,5	7,5

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

1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	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 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	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
3.	Lk-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
4.	Lk-2/D-3	1000	20	30	SZ	15	65	30	0,30	0,20	3,5	6,5
5.	Lk-2/D-4	1000	-	-	SZ	15	60	40	0,60	0,20	3,5	12,5
6.	Lk-2/D-5	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	0,25	5,5	6,5
7.	Lk-2/D-6	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,50	0,25	5,5	7,5
8.	Lk-2/D-7	1000	-	-	SZ	20	60	25	0,5	0,25	4,5	7,5
9.	Lk-2/D-8	1000	-	-	SZ	20 +5 ^K	50	30	0,65 +0,2 ^K	0,4	5,5	9,0
10.	Lk-2/D-9	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,65	0,25	5,5	9,0
11.	Lk-2/D-10	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,65	0,25	5,5	12,0
12.	Lk-2/D-11	2000	24	50	SZ	10	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5
13.	Lk-2/D-12	2000	24	-	SZ	10	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5
14.	Lk-2/D-13	2000	-	-	SZ	15	60	40	1,50	0,50	5,5	12,5
15.	Lk-2/D-14	2000	20	30	SZ	20	60	35	0,75	0,30	5,5	12,0
16.	Lk-2/D-15	3000	20	30	SZ	15	65	35	0,3	0,20	4,5	6,0
17.	Lk-2/D-16	3000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	0,25	5,5	6,5
18.	Lk-2/D-17	5000	-	-	SZ	35	45	50	1,2	0,35	10,5	30,0 ^O
19.	Lk-2/D-A11	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	4,5	6,5
20.	Lk-2/D-A12	1000	-	-	SZ	25	40	35	0,6	0,30	4,5	7,5
21.	Lk-2/D-A13	1000	-	-	SZ	25	55	40	0,7	0,30	5,5	7,5
22.	Lk-2/D-A14	1000	-	-	SZ	30	60	30	0,3	0,35	3,5	4,5
23.	Lk-2/D-A15	1000	-	-	SZ	30	40	40	1,10	0,50	5,5	10,5
24.	Lk-2/D-A16	1000	-	-	SZ	45	35	60	1,2	0,50	5,5	7,5
25.	Lk-2/D-A17	1000	-	-	SZ	70 ^O	30	100	2,75	0,65	4,5	10,5
26.	Lk-2/D-A18	2000	-	-	SZ	15	20	20	0,3	0,15	3,5	6,5
27.	Lk-2/D-A19	2000	20	30	SZ	20	60	35	0,6	0,25	5,5	6,5
28.	Lk-2/D-A110	2000	20	30	SZ	25	45	35	0,70	0,30	5,5	7,0
29. 25	Lk-2/D-A111	1000	-	-	SZ	30	35	40	1,0	0,35	5,5	10,5
30.	Lk-2/D-A112	10000	-	-	SZ	20	30	25	0,27	0,25	4,5	10,5
31.	Lk-2/D-A113	10000	50	50	SZ	35	40	50	0,75	0,40	3,5	10,5
	Lk-2/D-A114	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,50	0,25	5,5	7,5

^K Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén

^O BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

²⁵ A 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat 29. sorának szövege a 19/2023. (V. 31.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 9. § (2) bekezdésével és 2. mellékletével megállapított szöveg. (Hatályos: 2023. június 1-től)

4. Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	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 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.	Lke-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
3.	Lke-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
4.	Lke-2/D-3	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,3	0,20	3,5	6,5
5.	Lke-2/D-4	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	7,5
6.	Lke-2/D-5	1000	-	-	SZ	20	60	40	0,50	0,25	3,5	6,5
7.	Lke-2/D-6	2000	20	30	SZ	15	65	25	0,35	0,20	3,5	7,5
8.	Lke-2/D-7	1200	20	30	SZ	15	70	25	0,3 +0,05*	0,20	3,5	6,5
9.	Lke-2/D-8	2000	-	-	SZ	20	60	25	0,45	0,20	3,5	6,5
10.	Lke-2/D-9	4000	30	50	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
11.	Lke-2/D-10	5000	-	-	SZ	10	70	15	0,2	0,1	3,5	6,5
12.	Lke-2/D-A11	2000	20	30	SZ	25	50	35	0,70	0,30	5,5	7,0
13.	Lke-2/D-A12	5000	30	30	SZ	25	40 ^o	50	0,5	0,30	3,5	9,0 ^o
14.	Lke-2/D-A13	10000	-	-	SZ	10	70	20	0,10	0,10	3,5	7,0

*Kizárólag a rendeltetési egységekhez tartozó tároló, gépészeti helyiségek és ezekhez szükséges közlekedő területek kialakítására felhasználható szintterület, ha a helyiség teljes egészében a rendezett terepszint alatt, ablak nélkül épül

^o BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	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 ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Párkány-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkány-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-2/D-11	1000	12	-	Z	20	55	40	0,5	0,25	5,5	6,5

5. 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 ²)	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 ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-3/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
3.	Lke-3/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,25	0,10	3,5	5,5
4.	Lke-3/D-3	1000	20 17***	30 25***	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
5.	Lke-3/D-4	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
6.	Lke-3/D-5	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,3	0,25	3,0	4,5
7.	Lke-3/D-6	2000	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**
8.	Lke-3/D-7	2000	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**
9.	Lke-3/D-8	2000	24	50	SZ	10	70	20	0,25	0,15	3,5	6,5
10.	Lke-3/D-9	2000	24	-	SZ	10	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5
11.	Lke-3/D-10	2000	24	50	SZ	15	65	30	0,25	0,20	4,0	5,0
12.	Lke-3/D-11	2000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
13.	Lke-3/D-12	4000	40	50	SZ	10	70	10	0,1	0,15	3,5	4,5
14.	Lke-3/D-13	4000	30	-	SZ	10	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5
15.	Lke-3/D-14	4000	-	-	SZ	15	65	20	0,4	0,20	4,5	6,5
16.	Lke-3/D-A11	2000	20	30	SZ	20	60	35	0,6	0,25	5,5	6,5
17.	Lke-3/D-A12	2000	20	30	SZ	25	55	35	0,7	0,25	5,5	7,0
18.	Lke-3/D-A13	5000	-	-	SZ	15	60	30	0,4	0,20	4,5	6,5
	Lke-3/D-A14	10000	50	50	SZ	15	65	25	0,5	0,20	3,5	6,5
	Lke-3/D-A15	10000	50	50	SZ	15	65	25	0,50	0,20	3,5	6,5

**: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

*** Magánút létesítése esetén

6. Mellékközpont területe (Vt-M)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítetttség 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	Vt-M/D-1	1000	-	-	Z	30	10	100	1,2	2,5	3,5	5,5
3	Vt-M/D-2	1000	-	-	Z	45	35	60	2,8	1,00	9,0	19,5
4	Vt-M/D-3	5000	-	-	Z	40	40	60	1,0	1,00	7,5	12,0
5	Vt-M/D-4	5000	-	-	Z	45	35	65	2,0	1,00	9,0	17,0
6	Vt-M/D-5	5000	-	-	Z	45	20	65	2,0	1,00	9,0	17,0
7	Vt-M/D-6	5000	20	30	Z	80	10	100	4,5	1,00	15	30
8	Vt-M/D-7	1000	20	30	SZ	30	40	100	1,5	1,00	15	18
9	Vt-M/D-8	1000	20	30	SZ	40	30	100	2,75	1,00	20	25
10	Vt-M/D-9	1000	20	30	SZ	50	30	100	2,5	1,00	9	10
11	Vt-M/D-10	1000	20	30	SZ	80	10	100	4,0	1,00	15	18
12	Vt-M/D-11	5000	-	-	SZ	50	25	65	2,4	1,00	4,5	22,5
13	Vt-M/D-12	10000	-	-	SZ	35	50	50	2,4	1,00	4,5	30,0
14	Vt-M/D-Z	10000	-	-	SZ	3 ⁰	60	-	0,02	-	-	4,5

⁰ BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

7. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítetttség 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	Vi-2/D-1	1000	-	-	SZ	35	60	40	1,0	0,35	7,5	10,5
3	Vi-2/D-2	1000	-	-	SZ	40	25 ⁰	60	2,80	1,00	18,0	22,5
4	Vi-2/D-3	5000	-	-	SZ	40	30	60	1,00	0,50	7,5	12,0
5	Vi-2/D-4	10000	-	-	SZ	10	60	20	0,35	0,50	7,5	10,5
6	Vi-2/D-5	30000	-	-	SZ	10	75	15	0,2	0,10	3,5	10,5

⁰ BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

8. Intézményi, alközpont terület (Vi-AK)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítetttség 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	Vi-AK/D-1	800	-	-	SZ	65	20	80	1,80	0,80	5,5	7,5
3	Vi-AK/D-2	1000	-	-	SZ	15	60	20	0,35	0,20	4,5	7,5
4	Vi-AK/D-3	1000	-	-	SZ	45	35	60	1,20	0,40	5,5	7,5
5	Vi-AK/D-4	2000	24	50	SZ	10	10 ⁰	20	0,25	0,10	3,5	6,5
6	Vi-AK/D-5	2000	-	-	SZ	50	35	60	1,5	0,50	7,5	10,5
7	Vi-AK/D-6	3000	-	-	SZ	30	30 ⁰	40	1,00	0,40	5,5	10,5

^o BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

9. Különleges beépítésre szánt terület – Temető területe (K-T)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb terület (m ²)	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 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.	K-T/D	2000	-	-	SZ	5 ^o	40	10	0,10	-	2,5	7,0*** *

**** Kivéve harangláb vagy templom építése esetén, amikor az építménymagasság legnagyobb megengedett mértéke 15,0 m .

^o BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

10. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	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 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.	K-Hon/D	10 000	-	-	SZ	10	50	15	0,3	-	4,5	10,0

11. Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető területe (Kb-T)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	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 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.	Kb-T/D	10 000	-	-	SZ	5	70	10	0,1	-	2,5	7,5

12. Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	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 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	Zkp/Kk/D-1	10000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5
3	Zkp/Kk/D-2	10000	-	-	SZ	0,1	75	10	0,001	-	-	4,5
4	Kt-Zkk/D	10000	-	-	SZ	3	60	-	0,02	-	-	4,5

13. Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	Építési övezet jele	Telek kialakíthat ó legkisebb területe (m ²)	Telek kialakíthat ó legkisebb szélessége (m)	Telek kialakíthat ó legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépített g megengedet t legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedet t legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedet t legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterület i mutató megengedet t legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterület i mutató megengedet t legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület- magasság megengedet t legkisebb mértéke (m)	Épület- magasság megengedet t legnagyobb mértéke (m)
2	Ek/D-Á	100.000	-	-	SZ	3	95	3	0,03	-	-	6,0
3	Ek/D-V	100.000	-	-	-	0	95	0	0	-	-	0

14. Természetközeli terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakíthat ó legkisebb területe (m ²)	Telek kialakíthat ó legkisebb szélessége (m)	Telek kialakíthat ó legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépített g megengedet t legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedet t legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedet t legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterület i mutató megengedet t legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterület i mutató megengedet t legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület- magasság megengedet t legkisebb mértéke (m)	Épület- magasság megengedet t legnagyobb mértéke (m)
2.	TK-D	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-

Kerületi gyűjtőutak

	A
1	Rácz Aladár út a Mindszenty J. tértől délre
2	Fodor u. a Mindszenty J. tér és Denevér u. között
3	Denevér u. a Bűrök u. és Fodor u. között
4	Bűrök u.
5	Tornalja u.
6	Fodor utca a Tornalja u. és Szent Orbán tér között
7	Mártonhegyi út
8	Mártonlak u.
9	Thomán I. u.
10	Hóvirág út
11	Szendrő u.-Kakukk út-Tündér u.-Diana u. útvonal
12	Lejtő u.

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása, egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A	B
1	Belső zóna	Hegyvidéki zóna
2	lakás minden önálló rendeltetési egysége után	lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után
3²⁶	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20 m ² -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0-100 m ² -ig minden megkezdett 20 m ² -e után
4¹³	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 100 - 1000 m ² -ig minden megkezdett 40 m ² -e után ¹	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 100 - 1000 m ² -ig minden megkezdett 30 m ² -e után ¹
5¹³	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 1000 m ² feletti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ¹	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 1000 m ² feletti területének minden megkezdett 20 m ² -e után ¹
6	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
7²⁷	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
9	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után
10	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után ²	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után ²
11	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
12²⁸	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után
13	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
14	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
15²⁹	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után
16	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
17³⁰	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m ² -e után	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m ² -e után

²⁶ A rendelet 4. melléklet 3-5. sorának szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. mellékletének 1. pontja által megállapított szöveg.

²⁷ A rendelet 4. melléklet 7. sorának szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. mellékletének 2. pontja által megállapított szöveg.

²⁸ A rendelet 4. melléklet 12. sorának szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. mellékletének 3. pontja által megállapított szöveg.

²⁹ A rendelet 4. melléklet 15. sorának szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. mellékletének 4. pontja által megállapított szöveg.

³⁰ A rendelet 4. melléklet 17-21. sorának szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. mellékletének 5. pontja által megállapított szöveg.

18¹⁷	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m ² -e után	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m ² -e után
19¹⁷	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
20¹⁷	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
21¹⁷	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 1000 m ² -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park ,0n26524zterületének minden megkezdett 500 m ² -e után
22	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23³¹	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

¹ a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

² a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével

³¹ A rendelet 4. melléklet 23. sorának szövege a 16/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 2. mellékletének 6. pontja által megállapított szöveg.

Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása a Belső zóna területén

	A	B
1	Funkció	Elhelyezendő kerékpárok száma
2	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
3	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
4	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
5	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
6	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
7	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység ¹	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után/2 kerékpár
8	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
9	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
10	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
11	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
12	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
13	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
14	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
15	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db
16	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utas szám 5%-ával azonos darabszám
17	Közösségi helyközi közlekedés vasúti megállóhelyei és állomásai	Megállóhelyenként minimum 5 db

1. A 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével meghatározott személygépjármű elhelyezési kötelezettség esetén a létesítmény kerékpár elhelyezési kötelezettség szempontjából Belső zónába tartozónak tekintendő