

## E L Ő T E R J E S Z T É S

### Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság

2023. november 28-i ülésére

**Tárgy:** „Javaslat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) számú önkormányzati rendelet módosítására — Budapest II. kerület, belterület 10900 és 10903/5 hrsz-ú telkeket érintő, Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területre vonatkozóan” szóló Képviselő-testületi előterjesztés véleményezése

**Előterjesztő:** .....  
Trummer Tamás főépítész

**Készítette:** .....  
Erdei Gyula osztályvezető

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**Tisztelt Bizottság!**

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a mellékelt, azonos tárgyú Képviselő-testületi előterjesztés ismeretében alakítsa ki véleményét az előterjesztésben szereplő — Budapest II. kerület, belterület 10900 és 10903/5 hrsz-ú telkeket érintő, Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területre vonatkozóan — KÉSZ-módosítást jelentő rendelet elfogadásáról.

### **Határozati javaslat**

A Bizottság a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992.(VII.01.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Kerületfejlesztési Bizottságra vonatkozó 4.3.6. pontjában biztosított hatáskörében eljárva, „*Javaslat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) számú önkormányzati rendelet módosítására — Budapest II. kerület, belterület 10900 és 10903/5 hrsz-ú telkeket érintő, Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területre vonatkozóan*” -tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés elfogadásra alkalmas.


**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. november 30.

Budapest, 2023. november 14.

**Tisztelettel:**

Trummer Tamás  
főépítész



**a Képviselő-Testületi tárgyi előterjesztését lásd külön dokumentumban**

..... (sz.) napirend

Előterjesztve:  
Kerületfejlesztési Bizottsághoz

## **E L Ő T E R J E S Z T É S**

### **a Képviselő-testület 2023. november 30-i rendes ülésére**

**Tárgy:** Javaslát Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet módosítására — Budapest II. kerület, belterület 10900 és 10903/5 hrsz-ú telkeket érintő, Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területre vonatkozóan.

**Készítette:** .....  
Trummer Tamás  
főépítész

**Egyeztetve:** .....  
Szabó Gyula  
alpolgármester

**Látta:** .....  
dr. Szalai Tibor  
jegyző

.....  
dr. Silye Tamás  
jegyzői igazgató

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

## Tisztelt Képviselő-testület!

A KÉSZ módosítás készítésének célja, hogy az Információs Hivatal (továbbiakban: IH) átfogó fejlesztéséhez kapcsolódóan lehetővé tegye az Irén utca 10900 és 10903/5 hrsz-ú ingatlanok közötti szakaszának megszüntetését azért, hogy az IH használatba tudja venni a 10903/5 hrsz-ú ingatlant infrastrukturális fejlesztések és nemzetbiztonsági érdekkörben felmerülő alapfeladatok végrehajtása céljából.

A 83/2021.(II.23.) Korm. rendeletben a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította azokat a közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek az IH főépület fejlesztésével függnek össze. (2. melléklet 57. sor: Központi államigazgatási szerv központi létesítményén főépület fejlesztése.)

A Korm. rendelet nevesíti a Budapest II. kerület 10900 helyrajzi számú ingatlant, melyen az IH központi objektuma működik.

A jelen előterjesztés szerinti KÉSZ (eseti) módosításának lezárását az alábbi önkormányzati döntések előzték meg:

- A Képviselő-testület a 13/2023.(I.26.) számú határozatával döntött a Budapest II. kerület 10900 és 10903/5 hrsz-ú telkeket érintő, Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területre vonatkozó, Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ), - külső költségviselő bevonásával - (eseti) módosítási eljárásának megindításáról.
- A Képviselő-testülete a 14/2023.(I.26.) számú határozatával fogadta el a KÉSZ-módosítás megalapozó vizsgálatának és az alátámasztó javaslatának tartalmát.
- Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága az 55/2023.(VI.26.) határozattal döntött, *„hogy a jóváhagyandó munkarészben, a dokumentáció szerinti „végforduló 2” verzió szerinti tartalommal támogatja az előterjesztés mellékletét képező, a Budapest II. kerület, belterület 10900 és 10903/5 hrsz-ú telkeket érintő, Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás tervezet helyi partnerségi egyeztetésének megindítását”*.
- Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága a Képviselő-testület átruházott hatáskörében hozott 61/2023. (VI.26.) határozatában döntött arról, hogy a KÉSZ módosítással összefüggésben nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését.
- A tervezetek egyeztetése *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet (továbbiakban: Új. TRK.) alapján egyszerűsített eljárás szerint történt. Önkormányzatunk 2023.07.18 és 2023.08.02. között a partnerségi egyeztetést lefolytatta. A partnerségi egyeztetés lakossági fórumát Trummer Tamás főépítész 2023.07.25-én megtartotta. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága az eljárás során beérkezett véleményekről átruházott hatáskörben a 78/2023.(X.19.) számú határozatában döntött.
- Az Új. TRK. 68. § (2) bekezdés c) és d) pontjában foglaltaknak megfelelően, az állami főépítész kezdeményezésére 2023.11.02-re összehívott egyeztető tárgyalást követően, a KÉSZ- módosítási dokumentáció kiegészítésre/pontosításra került, ennek megfelelően záró szakmai véleményét *(előterjesztés 1. melléklet)* az állami főépítész kialakította. A tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn. Az egyeztető tárgyalás megtörténte, és a záró vélemény kiadása után technikai jellegű módosítás történt, ezért a javított rendelet szerinti Képviselő-testületi elfogadásának nincs akadálya.

### **Az elfogadási és hatálybaléptetési szakasz**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (6) bekezdése, továbbá az Új. TRK. 72. § (1) bekezdése rendelkezései szerint a polgármester gondoskodik a településrendezési eszközök nyilvánosságáról annak E-TÉR rendszerbe történő feltöltésével.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot fogadja el, majd ezt követően – a minősített többség szabályai szerint – alkossa meg rendeletét a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet — Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területére vonatkozó — módosítása tárgyában.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet — Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területére vonatkozó — módosításának egyeztető tárgyaláson elhangzott véleményeket megismerte, az Állami Főépítész BP/1701/00225-20/2023 és BP/1701/00225-22/2023 ügyiratszámú záró szakmai véleményében foglaltaknak megfelelően elfogadja.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2023. december 1.

*A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

Budapest, 2023. november 15.

**Örsi Gergely**  
polgármester

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének /2023. ( . .) önkormányzati rendelete  
Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Hatályos normaszöveg	Javasolt módosítás
	<p>Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjaiban, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével; Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településterv, a településtervi arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 27/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelete szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:</p>
<p>88.§ (2) A (3)–(5) bekezdés szerinti építési övezetekben a 84. § (8) bekezdés figyelmen kívül hagyható.</p> <p>88. § (3) Az Lk–2/SZ–1, Lk–2/SZ–2 építési övezet</p> <p>a) a 84. §-ban meghatározottak közül nem létesíthető</p> <p>aa) intézményi,</p> <p>ab) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, rendeltetés;</p> <p>b) legkisebb oldalkert és hátsókert 10 méter;</p> <p>c) egy épület alapterülete legfeljebb 350 m2 (bruttó) lehet;</p> <p>d) lejtő felőli legnagyobb homlokzatmagassága (F/L) legfeljebb 9,5 m;</p> <p>e) a Lk–2/SZ–1 építési övezetben a 10903/1–7, 10905, 10906/1–3 hrsz-ú telkeken egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;</p> <p>f) az Lk–2/SZ–2 építési övezetben a telkek nem oszthatók meg.</p>	<p align="center"><b>1. §</b></p> <p>(1) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 88. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) A (3)-(6) bekezdés szerinti építési övezetekben a 84. § (8) bekezdés figyelmen kívül hagyható.”</p> <p>(2) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 88. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: (Az <b>Lk-2/SZ-1, Lk-2/SZ-2 építési övezet</b>) „e) az <b>Lk-2/SZ-1</b> építési övezetben a 10903/6, 10903/7, 10905/1-3, 10906/1-3 hrsz-ú telkeken egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;”</p>

Hatályos normaszöveg	Javasolt módosítás
	<p>(3) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 88. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>„(6) Az <b>Lk-2/SZ-IH</b> építési övezetben</p> <p>a) a 84. §-ban meghatározottak közül <b>csak</b></p> <p>aa) szállás jellegű,</p> <p>ab) kereskedelmi, szolgáltató,</p> <p>ac) alapintézményi, és intézményi,</p> <p>ad) irodai,</p> <p>ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs,</p> <p>af) az aa)-ae) alpontokban rögzített önálló rendeltetési egységek használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges egyéb (különösen raktár, szociális blokk, öltöző), ag) legfeljebb 3 db szolgálati lakás rendeltetés létesíthető;</p> <p>b) a 47. § (9) bekezdés figyelmen kívül hagyható;</p> <p>c) új épület, létesítmény, sportterület kialakítása, helyének megválasztása során a Szabályozási Terven fel nem tüntetett, legalább 15 cm törzsátmérőjű faállomány egyedeinek legalább harmadát meg kell őrizni, a vonatkozó kerületi rendelet együttes betartásával;</p> <p>d) a Szabályozási Terven rögzített, „§”-al jelölt szöveges szabályozási elemmel lehatárolt területsávban kizárólag az Irén utca nyomvonalában haladó közművek átvezetése tartható fenn vagy alakítható ki;</p> <p>e) az övezet területének kizárólag nemzetbiztonsági használata és nemzetbiztonsági építmény esetében – összhangban az OTÉK 32. § (2) bekezdésével –</p> <p>ea) a 2. mellékletben rögzített, a legnagyobb terepszint feletti beépítési mértékre és a legnagyobb beépítési magasságra vonatkozó értékek figyelmen kívül hagyhatók,</p> <p>eb) a 2. mellékletben rögzített, a legnagyobb általános szintterületi mutatóra és a legkisebb zöldfelületi arányra vonatkozó „§” jelű értékek alkalmazhatók,</p> <p>f) az övezet területének nemzetbiztonsági használata és nemzetbiztonsági építmény esetében a rendeltetés megfelel a 84. § (3) bekezdésben meghatározott közfeladatot ellátó intézményi rendeltetésnek.”</p>



Hatályos normaszöveg	Javasolt módosítás
	<p><b>2. §</b></p> <p>A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 118. §-a a következő (20) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>„(20) A <b>Vi-2/SZ-IH</b> építési övezetben</p> <p>a) a 112. §-ban meghatározottak közül <b>csak</b></p> <p>aa) szállás jellegű,</p> <p>ab) kereskedelmi, szolgáltató,</p> <p>ac) alapintézményi, és intézményi,</p> <p>ad) irodai,</p> <p>ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs,</p> <p>af) az aa)-ae) alpontokban rögzített önálló rendeltetési egységek használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges egyéb (különösen raktár, szociális blokk, öltöző),</p> <p>ag) legfeljebb 3 db szolgálati lakás rendeltetés létesíthető;</p> <p>b) a 47. § (9) bekezdés figyelmen kívül hagyható;</p> <p>c) új épület, létesítmény, sportterület kialakítása, helyének megválasztása során a Szabályozási Terven fel nem tüntetett, legalább 15 cm törzsátmérőjű faállomány egyedeinek legalább harmadát meg kell őrizni, a vonatkozó kerületi rendelet együttes betartásával;</p> <p>d) a Szabályozási Terven rögzített, „§”-al jelölt szöveges szabályozási elemmel lehatárolt területsávban kizárólag az Irén utca nyomvonalában haladó közművek átvezetése tartható fenn vagy alakítható ki;</p> <p>e) az övezet területének nemzetbiztonsági használata és nemzetbiztonsági építmény esetében – összhangban az OTÉK 32. § (2) bekezdésével –</p> <p>ea) a 2. mellékletben rögzített, a legnagyobb terepszint feletti beépítési mértékre és a legnagyobb beépítési magasságra vonatkozó értékek figyelmen kívül hagyhatók,</p> <p>eb) a 2. mellékletben rögzített, a legnagyobb általános szintterületi mutatóra vonatkozó „§” jelű magasabb érték alkalmazható.”</p>

Hatályos normaszöveg	Javasolt módosítás
	<p style="text-align: center;"><b>3. §</b></p> <p>(1) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 19. sorszámu szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.</p> <p>(2) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 20. sorszámu szelvénye helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.</p> <p>(3) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5b táblázata helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.</p> <p>(4) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 10b. táblázata helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>4. §</b></p> <p>Ez a rendelet 2023. december 6-án lép hatályba, és 2023. december 7-én hatályát veszti.</p>

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének /2023. ( . . )  
önkormányzati rendelete**

**Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI. 27.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjaiban, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével; Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településterv, a településtervi arculati kézikönyv és a településképi rendelet helyi partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 27/2022. (IX. 30.) önkormányzati rendelete szabályainak megfelelően lefolytatott partnerségi egyeztetés alapján a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 88. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A (3)-(6) bekezdés szerinti építési övezetekben a 84. § (8) bekezdés figyelmen kívül hagyható.”

(2) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 88. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az **Lk-2/SZ-1**, **Lk-2/SZ-2** építési övezet)

„e) az **Lk-2/SZ-1** építési övezetben a 10903/6, 10903/7, 10905/1-3, 10906/1-3 hrsz-ú telkeken egy épületben legfeljebb 4 lakás alakítható ki;”

(3) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 88. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az **Lk-2/SZ-1H** építési övezetben

a) a 84. §-ban meghatározottak közül **csak**

aa) szállás jellegű,

ab) kereskedelmi, szolgáltató,

ac) alapintézményi, és intézményi,

ad) irodai,

ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs,

af) az aa)-ae) alpontokban rögzített önálló rendeltetési egységek használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges egyéb (különösen raktár, szociális blokk, öltöző), ag) legfeljebb 3 db szolgálati lakás rendeltetés létesíthető;

b) a 47. § (9) bekezdés figyelmen kívül hagyható;

- c) új épület, létesítmény, sportterület kialakítása, helyének megválasztása során a Szabályozási Terven fel nem tüntetett, legalább 15 cm törzsátmérőjű faállomány egyedeinek legalább harmadát meg kell őrizni, a vonatkozó kerületi rendelet együttes betartásával;
- d) a Szabályozási Terven rögzített, „§”-al jelölt szöveges szabályozási elemmel lehatárolt területsávban kizárólag az Irén utca nyomvonalában haladó közművek átvezetésé tartható fenn vagy alakítható ki;
- e) az övezet területének kizárólag nemzetbiztonsági használata és nemzetbiztonsági építmény esetében – összhangban az OTÉK 32. § (2) bekezdésével –
  - ea) a 2. mellékletben rögzített, a legnagyobb terepszint feletti beépítési mértékre és a legnagyobb beépítési magasságra vonatkozó értékek figyelmen kívül hagyhatók,
  - eb) a 2. mellékletben rögzített, a legnagyobb általános szintterületi mutatóra és a legkisebb zöldfelületi arányra vonatkozó „§” jelű értékek alkalmazhatók,
- f) az övezet területének nemzetbiztonsági használata és nemzetbiztonsági építmény esetében a rendeltetés megfelel a 84. § (3) bekezdésben meghatározott közfeladatot ellátó intézményi rendeltetésnek.”

## 2. §

A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 118. §-a a következő (20) bekezdéssel egészül ki:

„(20) A **Vi-2/SZ-IH** építési övezetben

- a) a 112. §-ban meghatározottak közül **csak**
  - aa) szállás jellegű,
  - ab) kereskedelmi, szolgáltató,
  - ac) alapintézményi, és intézményi,
  - ad) irodai,
  - ae) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó, sport, önálló parkolóház, mélygarázs,
  - af) az aa)-ae) alpontokban rögzített önálló rendeltetési egységek használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges egyéb (különösen raktár, szociális blokk, öltöző),
  - ag) legfeljebb 3 db szolgálati lakás rendeltetés létesíthető;
- b) a 47. § (9) bekezdés figyelmen kívül hagyható;
- c) új épület, létesítmény, sportterület kialakítása, helyének megválasztása során a Szabályozási Terven fel nem tüntetett, legalább 15 cm törzsátmérőjű faállomány egyedeinek legalább harmadát meg kell őrizni, a vonatkozó kerületi rendelet együttes betartásával;
- d) a Szabályozási Terven rögzített, „§”-al jelölt szöveges szabályozási elemmel lehatárolt területsávban kizárólag az Irén utca nyomvonalában haladó közművek átvezetésé tartható fenn vagy alakítható ki;
- e) az övezet területének nemzetbiztonsági használata és nemzetbiztonsági építmény esetében – összhangban az OTÉK 32. § (2) bekezdésével –
  - ea) a 2. mellékletben rögzített, a legnagyobb terepszint feletti beépítési mértékre és a legnagyobb beépítési magasságra vonatkozó értékek figyelmen kívül hagyhatók,
  - eb) a 2. mellékletben rögzített, a legnagyobb általános szintterületi mutatóra vonatkozó „§” jelű magasabb érték alkalmazható.”

## 3. §

(1) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 19. sorszámú szelvénye helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

(2) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének 20. sorszámú szelvénye helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

(3) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5b. táblázata helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

(4) A Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 10b. táblázata helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.

#### **4. §**

Ez a rendelet 2023. december 6-án lép hatályba, és 2023. december 7-én hatályát veszti.

**Örsi Gergely**  
**polgármester**

**dr. Szalai Tibor**  
**jegyző**

1. melléklet a /2023. ( . .) önkormányzati rendelethez

*[Lásd külön térképen]*

2. melléklet a /2023. ( . .) önkormányzati rendelethez

*[Lásd külön térképen]*

## AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZTEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok										5b.	táblázat			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA				
2.			a telek								az épület						
3.			Lk-2	övezetcsoporthoz	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terezszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)	átlagos szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
4.	felett (%)	alatt (%)							átlagos (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )							
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_T F	B%_T A	SZTM_ á	SZTM_ p	É.m	Pmu v. H <sub>L</sub> v. Élp					
6.	Lk-2/SZ-1	SZ	3000	-	-	80	10	15	0.25	0.15	7.5	HL: 9.5	-	§/2	-		
7.	Lk-2/SZ-2	SZ	-	-	-	80	10	15	0.25	0.15	7.5	HL: 9.5	-	§/2	-		
8.	Lk-2/SZ-3	SZ	20000	-	-	70	20	25	0.95	0.6	28	-	-	-	§		
9.	Lk-2/SZ-4	SZ	5000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	12.5	-	100	-	-		
10.	Lk-2/SZ-5	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	9.5	-	120	-	-		
11.	Lk-2/SZ-6	SZ	1000	-	-	65	18	30	0.7	0.5	8.5	-	120	-	-		
12.	Lk-2/SZ-7	SZ	1000	-	-	65	15	30	0.65	0.45	7.5	-	120	-	-		
13.	Lk-2/SZ-8	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.6	0.4	8	-	180	-	-		
14.	Lk-2/SZ-9	SZ	1000	20	30	65	20	30	0.5	0.35	7.5	-	150	-	-		
15.	Lk-2/SZ-10	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4	0.3	7.5	-	60	-	-		
16.	Lk-2/SZ-11	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.15 / A 0.4	0.1	7.5	-	-	§/1	-		
17.	Lk-2/SZ-12	SZ	20000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	10.5	-	240	-	-		
18.	Lk-2/SZ-13	SZ	1000	-	-	75	20	30	0.75	0.5	9.5	-	100	-	-		
19.	Lk-2/SZ-14	SZ	1000	-	-	70	20	30	0.7	0.5	9.5	-	100	-	-		
20.	Lk-2/SZ-15	SZ	-	-	-	65	20	30	0.75	0.5	9.5	HL: 12	120	-	-		
21.	Lk-2/SZ-16	SZ	-	-	-	65	20	30	0.75	0.5	7.5	HL: 9	120	-	-		
22.	Lk-2/SZ-17	SZ	1000	-	-	65	20	40	0.75	0.5	9.5	-	180	-	-		
23.	Lk-2/SZ-18	SZ	4000	40	-	65	10	15	0.1	0.05	6	-	x	x	x		
24.	Lk-2/SZ-19	SZ	4000	-	-	65	20	25	0.75	0.5	9.5 / § 10.5	-	220	-	-		
25.	Lk-2/SZ-20	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	-	§		
26.	Lk-2/SZ-21	SZ	2000	24	50	80	10	15	0.25	0.15	6	-	-	§/2	-		
27.	Lk-2/SZ-22	SZ	2000	-	-	80	10	15	0.25	0.15	6	HL: 7.5	-	§/2	-		
28.	Lk-2/SZ-23	SZ	1000 / A 2000	-	-	50	15 / A 25	40	0.4 / A 0.75	0.3	7.5	-	-	§/1	-		
29.	Lk-2/SZ-24	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-		
30.	Lk-2/SZ-25	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.3	6	-	-	§/1	-		
31.	Lk-2/SZ-26	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-		
32.	Lk-2/SZ-27	SZ	1000	-	-	75	15	20	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-		
33.	Lk-2/SZ-28	SZ	2000	-	-	75	15	20	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-		
34.	Lk-2/SZ-29	SZ	1000	-	-	60	25	40	0.75 / KH 0.5	0.5	7.5	-	150	-	-		
34a.	Lk-2/SZ-IH	SZ	-	-	-	80/§65	10	15	0.25 / § 0.75	0.15	7.5	HL: 9.5	x	x	x		
35.	Lk-2/Z-1	Z	-	-	-	25	65	75	2	1.4	-	Pmu + HL: 9	180	-	-		
36.	Lk-2/Z-2	Z	-	-	-	25	65	75	2.5	1.75	-	Pmu + HL: 12	180	-	-		
37.	Lk-2/Z-3	Z	750	-	-	65 / A 40	20 / A 40	60	0.95 / A 1	0.6	-	Pmu / §	60	-	-		
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés				Alkalmazási feltétel				Kedvezmények esetei		Magasságok			Önálló rendeltetési egységek száma		
SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú		AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút	A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén P = parkolóhely pótlás P = Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				§ = előírásában szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet)		Ém = épületmagasság Pmu = utcai párkánymagasság H <sub>L</sub> = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter		X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint						
													megjegyzés:		OTÉK eltéréssel		
															FRSZ 20. § (2) alapján		



## AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZTEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK

2. MELLÉKLET			Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok											10b.	táblázat		
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O		
1.	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK											MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA			
2.			a telek									az épület					
3.			Vi-2	övezetcsoport	legkisebb				legnagyobb				legnagyobb		átlános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
4.	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)			mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)					
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B% <sub>T</sub> F	B% <sub>T</sub> A	SZTM <sub>á</sub>	SZTM <sub>p</sub>	Ém	Pmu v. H <sub>L</sub> v. Élp					
6.	Vi-2/SZ-26	SZ	1000	18	-	35	40	100	1.2	0.6	9	-	-	§/1	-		
7.	Vi-2/SZ-27	SZ	-	-	-	25	50	75	0.5 /KH 0.5 /A 1,5	0.35	7.5	-	x	x	x		
8.	Vi-2/SZ-28	SZ	700	18	-	35	55	100	1.65 /KH 0.5	1.15	9	-	x	x	x		
9.	Vi-2/SZ-29	SZ	1000	20	30	70	15	25	0.4	0.3	7.5	-	x	x	x		
10.	Vi-2/SZ-30	SZ	1000	18	-	35	40	100	1.2 /KH 0.5	0.85	9	-	x	x	x		
11.	Vi-2/SZ-31	SZ	2500	-	-	50	30	45	0.8	0.55	6	-	x	x	x		
12.	Vi-2/SZ-32	SZ	-	-	-	70	20	30	0.35	0.25	6	-	x	x	x		
13.	Vi-2/SZ-33	SZ	2000	-	-	50	10	15	0.2 /KH 0.5	0.1	6	-	x	x	x		
14.	Vi-2/SZ-34	SZ	19000	-	-	60	20	20	0.5	0.3	14.5	-	x	x	x		
15.	Vi-2/SZ-35	SZ	4000	-	-	60	10	10	0.3	0.1	14.5	-	x	x	x		
16.	Vi-2/SZ-36	SZ	2500	-	-	35	30	45	0.8 /KH 0.2	0.55	6	-	x	x	x		
17.	Vi-2/SZ-37	SZ	1000	-	-	60	25	40	0.6 /KH 0.4	0.4	6 / § 4.5	-	-	§/1	-		
17a.	Vi-2/SZ-38	SZ	1000	20	-	30 / A 20	45	50	1.0	0.2	7.5	-	x	x	x		
17b.	Vi-2/SZ-39	SZ	2000	-	-	35	35	35	0.5	0.1	6	-	x	x	x		
17c.	Vi-2/SZ-IH	SZ	-	-	-	65	25	40	0.25/§ 0.75	0.15	7.5	-	x	x	x		
18.	Vi-2/SZ-L1	SZ	5000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	12.5	-	240	-	-		
19.	Vi-2/SZ-L2	SZ	1000	-	-	65	20	30	0.75	0.5	9.5	-	60	-	-		
20.	Vi-2/SZ-L3	SZ	1000	20	30	75	15	25	0.4	0.3	7.5	-	-	§/1	-		
21.	Vi-2/SZ-L4	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	6	-	-	§/1	-		
22.	Vi-2/SZ-L5	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.2	7.5	-	-	§/1	-		
23.	Vi-2/SZ-L6	SZ	1000	-	-	75	15	25	0.4	0.3	6	-	-	§/1	-		
24.	Vi-2/Z-1	Z	-	-	-	25 / §	55 / § 100	100	2.5 /KH 0.5	1.65	9	-	x	x	x		
25.	Vi-2/Z-2	Z	1200	-	-	20	55 / § 100	100	1.2 /KH 0.5	0.85	9	-	x	x	x		
26.	Vi-2/Z-3	Z	5000	18	-	35	55	100	1.2 /KH 0.5	0.85	9	-	x	x	x		
27.	Vi-2/Z-4	Z	800	-	-	50	35	55	0.8 /KH 0.5	0.6	7.5	-	x	x	x		
28.	Vi-2/P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x	x	x		
29.																	
30.																	
31.																	
32.																	
33.																	
34.																	
35.																	
36.																	
Beépítési mód		Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés				Alkalmazási feltétel			Kedvezmények esetei		Magasságok		Önálló rendeltetési egységek száma				
SZ	=	szabadonálló	AI	=	alapintézmény	A	=	alapintézmény, intézmény esetén	§	=	előírásban szereplő feltétel szerint	Ém	=	épületmagasság	X	=	lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter
O	=	oldalhatáron álló	EI	=	intézmény domináns	L	=	lakásrendeltetés esetén	KH	=	közhasználatú terület kialakítása esetén	H <sub>L</sub>	=	lejtő felőli homlokzatmagasság	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter
Z	=	zárt sorú	Te	=	templom	S	=	saroktelek esetén				Élp	=	épület legmagasabb pontja	§/1	=	57. § (4) a) szerint
			Sp	=	sportpálya	PP	=	parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén				§	=	előírás szerint	§/2	=	57. § (4) b) szerint
			P	=	parkoló	-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter				-	=	nincs előírt / nem alkalmazott paraméter	§	=	előírás szerint
megjegyzés:													OTÉK eltéréssel				
													FRSZ 20. § (2) alapján				

## Általános indokolás

Budapest Főváros II. Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI. 27.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) 2019. december 31-én lépett hatályba. A Képviselő-testület a 13/2023.(I.26.) számú határozatával döntött a Budapest II. kerület 10900 és 10903/5 hrsz-ú telkeket érintő, Hárshegyi út – Dénes utca – Budakeszi út által határolt területre vonatkozó, KÉSZ - külső költségviselő bevonásával - (eseti) módosítási eljárásának megindításáról. Jelen rendelet az említett képviselő-testületi határozatok alapján készült el.

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

Az Lk-2 jelű építési övezetek részletes előírásait egészíti ki úgy, hogy egy új építési övezetet (Lk-2/SZ-IH) határoz meg. Ennek megfelelően az új építési övezetre vonatkozó szabályozást és annak úgynevezett részterületére vonatkozó további előírásokat tartalmaz.

### **A 2. §-hoz**

A Vi-2 jelű építési övezetek részletes előírásait egészíti ki úgy, hogy egy új építési övezetet (Vi-2/SZ-IH) határoz meg. Ennek megfelelően az új építési övezetre vonatkozó szabályozást és annak úgynevezett részterületére vonatkozó további előírásokat tartalmaz.

### **A 3. §-hoz**

Az új építési övezettel összefüggő melléklet-módosításokat tartalmazza. A KÉSZ 2. melléklet kiegészül az új építési övezetekkel (5b. táblázat 34a. sor és a 10b. táblázat 17c. sor).

### **A 4. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

lásd külön dokumentumban