

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzata**

**Képviselő-testületének**

**17/2023. (VI. 07.) önkormányzati rendelete**

**Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, valamint 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. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedésért Felelős Államtitkárság; Építési és Közlekedési Minisztérium, Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály; Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály; Nemzeti Földügyi Központ; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Budapesti Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergia Hivatal; Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács; Budapest Főváros Önkormányzata; Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály; Pest Megye Önkormányzata; Gyál Város Önkormányzata; Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata; Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata; Vecsés Város Önkormányzata; Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata; Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat; Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata; Ecsér Nagyközség Önkormányzata, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**1. §** Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 3. §-a a következő 11a. ponttal egészül ki: */A BP18 KÉSZ alkalmazásában/ „11a. Kistestű haszonállat: sarki- és ezüstróka, prémgörény, házinyúl, nutria, csincsilla, angóranó, nyérc, méh, egyéb rágcsálók, baromfi (tyúkfélék, kacs, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacs, egyéb vízi-, valamint díszszárnyas) és a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III. 31.) FVM rendelet hatálya alá tartozó, jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló, gazdasági céllal tartott állatok.”*

**2. §** A KÉSZ 3. §-a a következő 16a. ponttal egészül ki: /A BP18 KÉSZ alkalmazásában/ „**16a. Nagytestű haszonállat:** ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés, birka, és a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III. 31.) FVM rendelet hatálya alá tartozó, jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló, gazdasági céllal tartott állatok.”

**3. §** A KÉSZ 3. §-a a következő 26a. ponttal egészül ki: /A BP18 KÉSZ alkalmazásában/ „**26a. Üzemanyag-töltő állomás:** fosszilis üzemanyagellátás-szolgáltatási célból létesített, gépjárművek és munkagépek üzemanyag tartályaiba, valamint szállítóedényekbe történő üzemanyag töltésére, kenőanyag tárolására és kiszolgálására szolgáló létesítmény, amely magában foglalja az üzemanyag tárolására, töltésére szolgáló létesítményt, továbbá az utak kivételével a kapcsolódó műtárgyakat is.”

**4. §** A KÉSZ 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(3) Kertvárosias lakóövezetekben a meglévő és a BP18 KÉSZ hatálybalépését megelőzően legalább 10 évvel használatba vett vagy igazolhatóan 25 éve fennálló lakóépületekkel beépített, legalább két épületet és épületenként legalább egy lakást tartalmazó telek megosztható, ha a telkek megosztása útján keletkező új telek

a) homlokvonala legalább 12,0 méter, és

b) területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret 90%-ánál.”

**5. §** A KÉSZ 8. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki: „(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben a kialakuló telkeknél

a) az övezetre előírt beépítési módtól eltérően, ikres beépítés is lehetséges, ha az előírt beépítési módtól eltérő beépítési mód alkalmazására vonatkozó, a BP18 KÉSZ-ben előírt egyéb feltételeknek megfelel,

b) 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken kizárólag egy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység lehet.”

**6. §** A KÉSZ 20. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(7) Új épület építése esetén minden új önálló lakó rendeltetési egységhez

a) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását biztosító, összesen legalább 4,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületű tároló helyiséget (úgy, mint gardrób, háztartási helyiség, tároló) vagy beépített szekrényt,

b) Lke-1 és Vi-2/AT építési övezetben az a) pontban meghatározottakon túl, további legalább 4,0 m<sup>2</sup> nettó alapterületű kerti szerszámtároló helyiséget vagy helyiségrészt biztosítani kell az épületen belül.”

**7. §** A KÉSZ 20. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(14) Az építési övezetekben – a Vt-H övezetek kivételével – az adott építési övezetben megengedett maximális lakásszámot nem lépheti túl az összes rendeltetési egység száma.”

**8. §** A KÉSZ 22. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, a közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes szélessége – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 1/3-a, kertvárosias övezetekben legfeljebb a 2/3-a lehet.”

**9. §** A KÉSZ 24. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(5) Azokban az övezetekben, ahol lehetőség van melléképület elhelyezésére, annak gerincmagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, a párkánymagassága a 3,0 métert. A melléképületre az övezetre előírt minimális épületmagasságot nem kell betartani.”

**10. §** A KÉSZ 28. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki: „(2a) Elektromos töltőállomás minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető.”

**11. §** A KÉSZ 32. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(7) Új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a (6) bekezdés alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m<sup>2</sup>-rel csökken.”

**12. §** A KÉSZ 32. § (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(18) A kertvárosias lakóterületeken zajjal működő közműpótló műtárgy, hőszivattyú, klíma vagy egyéb gépészeti berendezés mind önállóan, mind a homlokzatra szerelve kizárólag építési helyen belül helyezhető el a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak betartásával úgy, hogy a berendezés által kiváltott környezeti terhelés (így különösen zaj, rezgés) – az idegen tulajdonú ingatlan pihenés céljára szolgáló helyiségeinek zárt nyílászárójának külső felületén mérve – nem haladhatja meg az övezetre jogszabályban előírt küszöbértékeket.”

**13. §** A KÉSZ 33. § (1) bekezdés a)-c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek: /Az Lke-1/NT és az Lke-1/NT2 jelű építési övezetben/ „a) lakóépület, szállás jellegű tevékenységnek nem minősülő szálláshelyszolgáltató, közintézmény, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás, kézműipari tevékenység és legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el az általános előírások betartása mellett;

b) a melléképületek, melléképítmények közül

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetők el,

c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 18,0 méternek, saroktelek esetében 20,0 méternek kell lennie, kivéve a Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca – Alacsikai út – Ganz Ábrahám utca által határolt területen, ahol a kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14,0 méternek kell lennie,”

**14. §** A KÉSZ 33. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(6) Az Lke-1/A jelű építési övezetben

a) művelődési és kulturális, egészségügyi, közigazgatási, hitéleti, szociális, oktatási, sport célú létesítmények, legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi és szolgáltató épületek, kézműipari tevékenység, valamint lakóépületek helyezhetők el;

b) lakó rendeltetésű vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület építése, bővítése, átalakítása esetén

ba) a legnagyobb beépíttség terepszint alatt és terepszint felett 35 % lehet azzal, hogy a 800 m<sup>2</sup> -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m<sup>2</sup> területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet;

bb) a legnagyobb épületmagasság 6,0 méter lehet;

bc) a legkisebb zöldfelület mértékének 50%-nak kell lennie;

bd) a legnagyobb szintterületi mutató 0,7 lehet;

be) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14,0 méternek, saroktelek esetében 16,0 méternek kell lennie,

bf) új lakóépület elhelyezése esetén az építési helyet úgy kell kijelölni, hogy az előkert méretének – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek

vagy legalább 3,0 méternek, az oldalkert méretének legalább 3,0 méternek, a hátsókert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie;

c) az övezetben – a b) pontban meghatározott épület kivételével – az általános előírásoktól eltérően, legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység is elhelyezhető egy telken;

d) egészségügyi, közigazgatási, oktatási, szolgáltató és lakást nem tartalmazó vegyes rendeltetésű épület esetén a legkisebb zöldfelület mértékének 25%-nak kell lennie;

e) üres vagy kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó telek telekalakítása, megosztása vagy telekhatár rendezése esetén a kialakítható legkisebb telekméret legalább 500 m<sup>2</sup>.”

**15. §** A KÉSZ 35. § (2) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: */Az Lk-1/Ü2 építési övezetben/ „i) új lakóépület építése vagy új lakás kialakítása esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a h) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m<sup>2</sup>-rel csökken,”*

**16. §** A KÉSZ 41. § (7) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: */A Vi-2/Ü4 építési övezetben/ „e) amennyiben a meglévő beépítés vagy páratlan telekszám miatt az ikresen csatlakozó beépítés nem megvalósítható, oldalhatáron álló beépítés is kialakítható, amennyiben az így kialakuló beépítés a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza, ebben az esetben az oldalkert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie, az épületmagasság legfeljebb 5,0 méter lehet.”*

**17. §** A KÉSZ 41. § (8) bekezdése a következő h)-j) ponttal egészül ki: */A Vi-2/Ü5 építési övezet területén/ „h) az övezetben új épület építése esetén a 32. § (4), (10), (12) és (18) bekezdésének előírásait is be kell tartani,*

*i) amennyiben a beépíteni kívánt telek elhelyezkedése szerinti telektömbben az adott utcaszakaszon a telkek több, mint fele az ikres helyett alkalmazni kívánt beépítési mód szerint beépült, vagy ha a beépíteni kívánt telek méretei alapján, ikres beépítés mellett a legalább 10,0 méter széles építési hely nem biztosítható, ikres helyett oldalhatáron álló beépítés alkalmazható azzal, hogy*

*ia) az épületmagasság és az épület oldalhatáron álló vagy az oldalhatártól 3 méteren belül álló homlokzatának homlokzatmagassága az övezeti előírásokban foglaltaktól eltérően legfeljebb 5,0 méter lehet,*

*ib) a teleknek az oldalhatáros telepítéssel átellenes (másik) oldalkertjének legalább 5,0 méternek kell lennie,*

*ic) az oldalhatár felőli homlokzat hossza legfeljebb 20,0 méter lehet, kivéve, ha a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglalt követelmények teljesítése miatt a 20,0 méternél hosszabb homlokzat kialakítása indokolt, amely esetben a homlokzat hossza legfeljebb 25,0 méter lehet,*

*j) új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén a lakásszám szerint a 29. § (2) bekezdésében kötelezően elrendelt személygépkocsi parkolók nettó alapterületének legalább 50%-át a fő rendeltetésű épületen belül vagy a fő rendeltetésű épülettel egybe épített, fedett-nyitott gépjárműtárolóban kell elhelyezni, a fennmaradó parkoló felületeket telken belül burkolt parkolóval kell biztosítani a telek zöldfelületeire vonatkozó előírások betartásával.”*

**18. §** A KÉSZ 41. § (20) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: */A Vi-2/AT építési övezetben/ „j) új lakóépület építése vagy új lakás kialakítása esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére az i) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m<sup>2</sup>-rel csökken,”*

**19. §** A KÉSZ 45. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, meglévő lakóépület szintterület bővítéssel járó átalakítása, bővítése, valamint meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.”

**20. §** A KÉSZ 47. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki: /A Gksz-2/4 építési övezetben/ „d) a Méta utca, a Besence utca és a Zádor utca mentén lévő telkeken üzemanyagotöltő állomás létesíthető.”

**21. §** A KÉSZ 57. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(4) Az övezetekben elhelyezhető építmények céljára – legfeljebb nettó 4 m<sup>2</sup> alapterületű tároló építmény kivételével – telket kell alakítani az alábbiak szerint:

a) a kialakítandó telek mérete nem lehet kisebb 3000 m<sup>2</sup>-nél,

b) egyenként legfeljebb 300 m<sup>2</sup> bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el rajta a 2. mellékletben foglalt beépítési paraméterek betartásával.”

**22. §** A KÉSZ 57. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki: „(6) A területen a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m<sup>2</sup>. Az övezetben erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott területet, valamint erdőgazdasági területet kell kialakítani és fenntartani. A ténylegesen nem erdősített területeken a mezőgazdasági, gyümölcsös vagy szőlő művelési ágban lévő telek művelési ágának megfelelő folytatólagos használata is megengedett.”

**23. §** A KÉSZ 58. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki: „(3) A területen a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m<sup>2</sup>. Az övezetben erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott területet, valamint erdőgazdasági területet kell kialakítani és fenntartani.”

**24. §** A KÉSZ 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

**25. §** A KÉSZ 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

**26. §** A KÉSZ

a) 18. alcíme címében a „földszintek és pinceszintek” szövegrész helyébe a „földszintek” szöveg;

b) 33. § (2) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;

c) 33. § (7) bekezdésében a „benzinkút” szövegrész helyébe az „üzemanyagotöltő állomás” szöveg;

d) 36. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;

e) 41. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;

f) 41. § (20) bekezdés l) pont lc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg

lép.

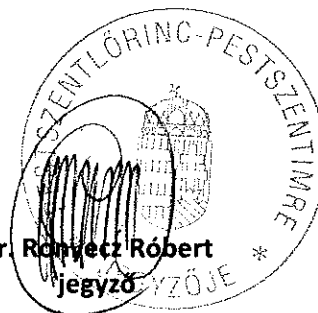
**27. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023. május 30.

  
Szaniszló Sándor  
polgármester



  
dr. Ronyecz Róbert  
jegyző



## Általános indokolás

Az elmúlt években a terület- és településrendezési, valamint a fejlesztési tervek tartalmára, azok rendszerére, valamint készítésére és módosítására vonatkozó eljárási követelmények jelentősen megváltoztak. A főváros esetében a korábbi Fővárosi Szabályozási Kerettervet és Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatot felváltotta Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata. Az új rendszerben a kerületeknek a korábbi Kerületi Városrendezési Szabályzatok helyett Kerületi Építési Szabályzatokat és annak mellékletét képező szabályozási tervet kellett készíteniük.

A megváltozott jogszabályi környezetbe illeszkedve alkotta meg Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: KÉSZ). A KÉSZ az eltelt években megváltozott építési tendenciák és technológiák, továbbá az aktuális településfejlesztési szándékok alapján a korábbi helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérő, valamint azokat kiegészítő új rendelkezéseket tartalmaz.

A KÉSZ módosítását a KÉSZ elfogadása és hatálybalépése óta eltelt hónapokban összegyűjtött tapasztalatok és észrevételek átvezetésének szükségessége tette indokolttá.

A jogszabály egységes alkalmazásának és a jogértelmezés megkönnyítésének érdekében szükségessé vált egyes rendelkezések megfogalmazásának pontosítása, kiegészítése vagy kisebb korrekciója, továbbá megkeresések alapján az egyes szabályozási elemek kialakult állapothoz történő igazítása.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a hatásvizsgálat elkészült. A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy – tekintettel az építési szabályzat módosításának szakmai indokoltságára – a módosítás az érintettek melegegedettségét eredményezheti, lehetővé téve a jogértelmezés megkönnyítését, valamint az egységes és következetes jogalkalmazást.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása; környezeti, egészségügyi következménye; adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak. Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének nincs akadálya.

## Részletes indokolás

**1. §-3. §-hoz:** Az értelmező rendelkezések új fogalmakkal (kistestű haszonállat, nagytestű haszonállat, üzemanyagtöltő állomás) kerültek kiegészítésre az egységes jogalkalmazás érdekében.

**4. § és 5. §-hoz:** A visszaélések megelőzése érdekében volt szükséges a KÉSZ 8. § (3) bekezdésében meghatározott rendelkezések kiegészítése, hogy azt kizárólag a jogszerűen kialakult állapotok tulajdonjogi rendezésére vonatkozóan lehessen alkalmazni a jogalkotói szándékoknak megfelelően. Az előírások a könnyebb értelmezhetőség érdekében kerültek tagolásra.

**6. §-hoz:** A KÉSZ 20. § (7) bekezdése a helyiségek alapterületét érintően került pontosításra az egységes jogalkalmazás érdekében, mivel a gyakorlatban nem volt egyértelmű, hogy nettó vagy bruttó alapterületet kell-e figyelembe venni az előírás alkalmazásakor. Most ennek a hiányosságnak a pótlására került sor.

**7. §-hoz:** A Vt-H övezetekben jellemzően vegyes épületek épülnek, ahova nem indokolt a KÉSZ 20. § (14) bekezdésében megfogalmazott korlátozás kiterjesztése, ezért a korábbi szabályokhoz igazodva vált szükségessé a korrekció.

**8. §-hoz:** A KÉSZ 22. § (2) bekezdésében a garázkapuk méretét érintő előírás szóhasználata került pontosításra az egységes jogalkalmazás érdekében tekintettel arra, hogy a garázkapuk esetében a hossz helyett inkább a szélesség fogalom értelmezhető.

**9. §-hoz:** Az övezeti paraméterek és a KÉSZ előírásainak összehangolása érdekében vált szükségessé a KÉSZ 24. § (5) bekezdésének kiegészítése az épületmagasságra vonatkozóan. A kiegészítő funkciójú melléképületek legmagasabb pontjára vonatkozó korlátozás több övezetben ellentmondásban áll az övezetre előírt minimális beépítési magasság paraméterével, így szükségessé vált a kiegészítés az ellentmondás feloldása érdekében.

**10. §-hoz:** Bejövő észrevétel alapján kerültek kiegészítésre a KÉSZ üzemanyagtöltő állomásokkal kapcsolatos előírásai, ezzel párhuzamosan indokolt volt rendelkezni az elektromos járművek töltési lehetőségéről is.

**11. §-hoz:** A KÉSZ 32. § (7) bekezdése bejövő észrevétel alapján került kiegészítésre a visszaélések megelőzése és az egységes jogalkalmazás érdekében.

**12. §-hoz:** Az építési beruházások és az energiaárak, valamint az energetikai követelmények megváltozása miatt az elmúlt években egyre nagyobb igény mutatkozik a nagy teljesítményű hűtő-fűtő klíma és egyéb gépészeti berendezések elhelyezésére, amelyek műszaki adottságaik miatt épületen belül nem helyezhetőek el. Ezen gépészeti berendezések által keltett zaj és rezgés azonban zavaró hatással lehet a szomszéd ingatlanokat használók nyugalma, így a bejövő észrevételek alapján indokolt volt a rendelkezés kiegészítése, módosítása.

**13. §-hoz:** A KÉSZ 33. § (1) bekezdés a)-c) pontja került módosításra a megfogalmazás és az érintett terület lehatárolásának pontosításával az egységes jogalkalmazás érdekében.

**14. §-hoz:** Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-szel kijelölésre kerültek az alapintézményi funkciók ellátására új alapintézményi övezetek is a meglévő lakóterületeken, így a meglévő lakótelkek használhatóságának biztosítására szükséges volt az Lke-1/A jelű építési övezetre vonatkozó előírások kiegészítése. A kiegészítés lehetővé teszi a lakó funkció fenntartását és a környező lakótelkekkel egyenértékű paraméterek és előírások szerinti hasznosíthatóságot mindaddig, amíg az alapintézményi funkcióknak megfelelő funkcióváltás nem történik.

**15. §-hoz:** A KÉSZ 35. § (2) bekezdés i) pontja került pontosításra a felesleges mondatrész törlésével.

**16. §-18. §-hoz:** A Vi-2/Ü4, a Vi-2/Ü5 és a Vi-2/AT építési övezet egyes előírásainak pontosítása, továbbá kiegészítése vált szükségessé az egységes jogalkalmazás érdekében.

**19. §-hoz:** A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó előírás [KÉSZ 45. § (3) bekezdése] korrekciójára került sor, amely a korábbi szabályoknak megfelelő kiegészítést, pontosítást jelent. A korábban hatályban volt helyi építési szabályzat azon – magasabb szintű jogszabályon alapuló tájékoztató jellegű – előírását emeli át, amely a gazdasági területek használhatóságát rögzíti.

**20. §-hoz:** A Képviselő-testület Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottságának döntése alapján befogadásra került bejövő észrevétel alapján került kiegészítésre a Gksz-2/4 építési övezetet érintő rendelkezés az új funkció létesítésének lehetőségével.

**21. §-23. §-hoz:** Az erdő övezetek védelme és fenntartása, a telkek felaprózódásának és beépülésének elkerülése, valamint az almáskerti meglévő gyümölcsös területek használhatósága érdekében volt szükséges a közjóléti erdőterületekre vonatkozóan a KÉSZ részleges módosítása és kiegészítése.

**24. §-hoz:** A KÉSZ 2. mellékletét képező, az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit meghatározó táblázatokból hiányzik a Gksz-2/5 jelű építési övezet, amelynek pótlása a többi Gksz-2 jelű építési övezethez illeszkedő paraméterekkel volt indokolt. A KÉSZ 2. mellékletének Lke-1 jelű táblázata is módosításra került az eltérő rendelkezések hiánytalan feltüntetése érdekében.

**25. §-hoz:** A KÉSZ 3. mellékletét képező Szabályozási terv egyes szelvényeinek (SZT-4, SZT-12, SZT-16) módosítására vonatkozó előírás.

**26. §-hoz:** A szövegcsérés módosító rendelkezések alkalmazása további szövegpontosítások érdekében vált szükségessé.

A KÉSZ 18. alcíme címében a „földszintek és pinceszintek” szövegrész helyébe a „földszintek” szöveg került, mivel a szerkezeti egység pinceszintekre nem tartalmaz előírást.

A KÉSZ 33. § (2) bekezdés b) pont bc) alpontja, a 36. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontja, a 41. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontja és a 41. § (20) bekezdés l) pont lc) alpontja esetében elírás került javításra.

A KÉSZ 33. § (7) bekezdésében a KÉSZ jelen módosításával bevezetésre került új fogalom – üzemanyag-töltő állomás – alkalmazása történik meg.


**27. §-hoz:** A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik. A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet. Ennek figyelembevételével került meghatározásra a rendelet hatálybalépésének időpontja.

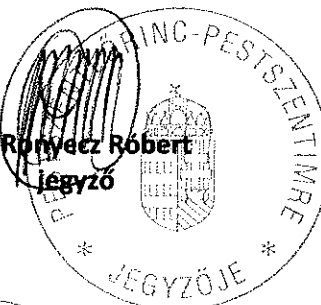
A Jat. 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik, és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti. A Jat. 12/B. §-a értelmében az a jogszabály, amely a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint hatályát veszített rendelkezést tartalmazott, és annak hatályvesztését követően kizárólag jogszabály-megjelölést, bevezető részt, más jogszabályra vonatkozó hatályba léptető rendelkezés kivételével hatályba léptető rendelkezést, normatív tartalommal nem rendelkező szerkezetiegység-megjelölést tartalmaz, a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint utoljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2023. május 30.


  
**Szaniszló Sándor**  
polgármester

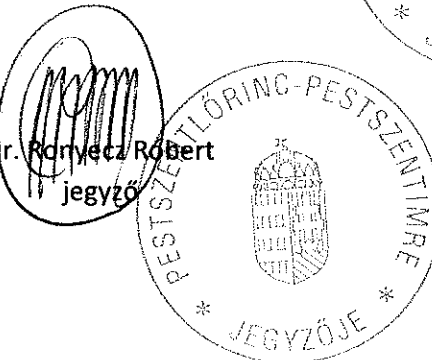


  
**dr. Ronyecz Róbert**  
jegyző



A rendelet kihirdetve: 2023 JÚN 07.

  
**dr. Ronyecz Róbert**  
jegyző





1. melléklet a 17/2023. (XII.07) önkormányzati rendelethez

1. A KÉSZ 2. melléklete 1. pontjában foglalt „Lke-1” táblázat helyébe a következő táblázat lép:

Lke-1		Beépítés legnagyobb mértéke (%)				Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épülete magasság	Legnagyobb épülete magasság		általános	parkolásra fordítható föbblet
Építési övezet jele										
1	Lke-1/NT	800 m <sup>2</sup>	SZ	25%	35%	3,0 m	7,5 m	50 %	0,6	0,2
2	Lke-1/NT2	1000 m <sup>2</sup>	IK	25%	25%	3,5 m	4,5 m	60 %	0,4	0,2
3	Lke-1/AT	500 m <sup>2</sup>	SZ	35%, 25 % *	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2
4	Lke-1/NL	2000 m <sup>2</sup>	SZ	50 %**	50 %	3,5 m	12,5 m <sup>1</sup>	25 %**	1,0	0,2
5	Lke-1/CS	1500 m <sup>2</sup>	Z	35%	35%	3,5 m	5,0 m	50%	0,7	0,2
6	Lke-1/CS1	1500 m <sup>2</sup>	Z	25%	65%	5,0 m	7,5m	50%	0,7	0,2
7	Lke-1/CS2	2000 m <sup>2</sup>	Z	45%**	50%	4,0 m	7,5 m	50%	1,0	0,2
8	Lke-1/CSH1	200 m <sup>2</sup>	Z	40%**	40 %	3,5 m	7,5 m	50%	1,0	0,2
9	Lke-1/CSH2	500 m <sup>2</sup>	Z	30 %	30 %	3,5 m	7,5 m	60 %	0,7	0,2
10	Lke-1/A***	2000 m <sup>2</sup>	SZ	50 %** 35%, 25%***	50 %	3,5 m	12,5 m <sup>1</sup>	25 %**	1,0	0,2
11	Lke-1/B	800 m <sup>2</sup>	SZ	25%	35%	3,0 m	7,5 m	50 %	0,7	0,2

\* A KÉSZ 33. § (2) bekezdés g) pontjában foglaltak betartása mellett

\*\* BP/1002/00093-2/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

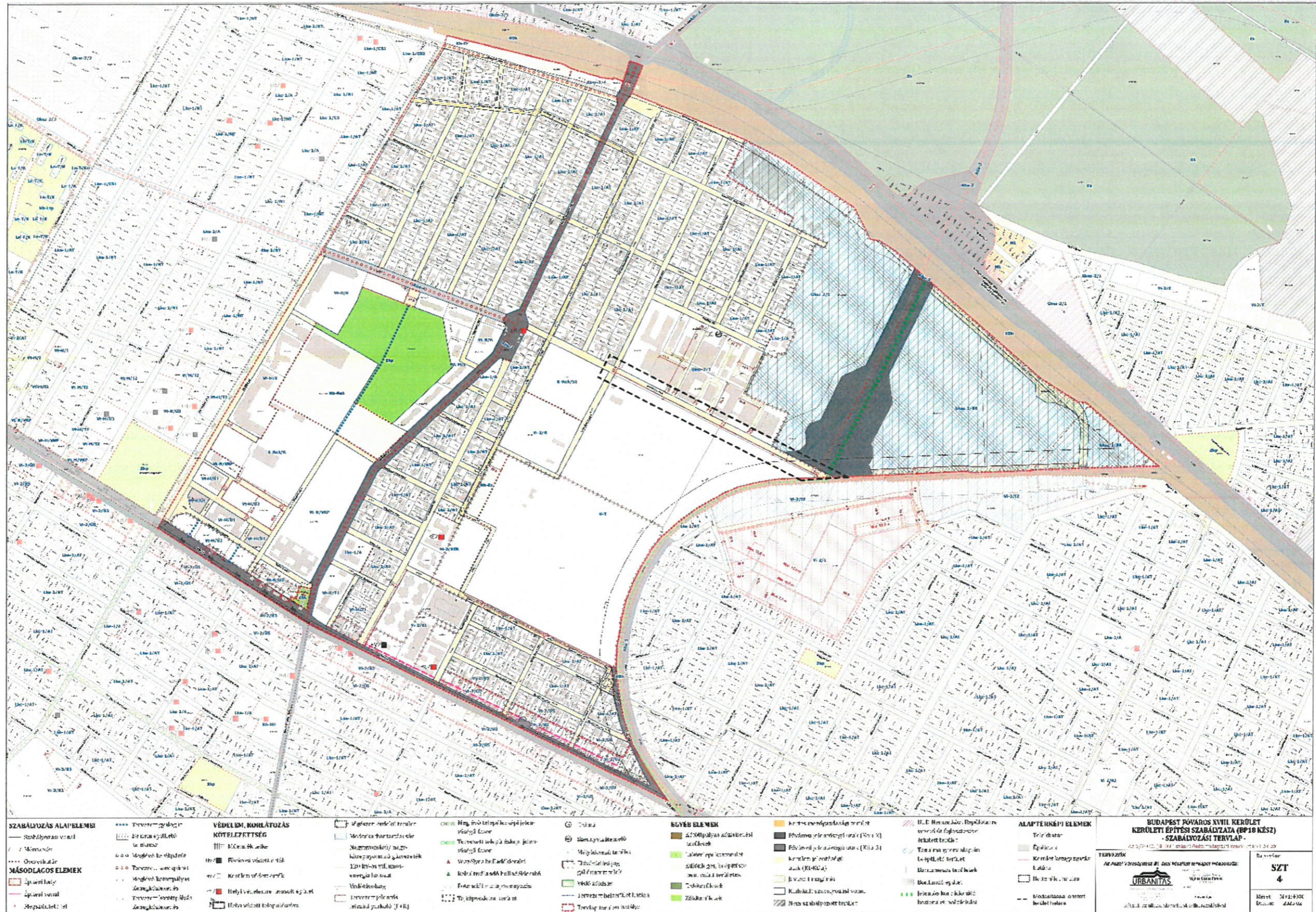
\*\*\* A KÉSZ 33. § (6) bekezdésében foglaltak betartása mellett

<sup>1</sup> BP/1701/00071-18/2023 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

2. A KÉSZ 2. melléklete 6. pontjában foglalt „Gksz-2” táblázat helyébe a következő táblázat lép:

Gksz-2											
				Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		Általános	parkolásra fordítható íbbllet	
Építési övezet jele											
1	Gksz-2/1	1500 m <sup>2</sup>	SZ	50%	60%	3,5 m	12,0 m	25%	2,0	0	
2	Gksz-2/2	2000 m <sup>2</sup>	SZ	45%	45%	6,0 m	20,0 m	25%	2,2	0	
3	Gksz-2/3	3000 m <sup>2</sup>	SZ	60%	70%	-	12,0 m	25%	1,8	0	
4	Gksz-2/4	3000 m <sup>2</sup>	SZ	45%	50%	3,5 m	16,0 m	25%	1,8	0	
5	Gksz-2/5	1500 m <sup>2</sup>	SZ	50%	50%	3,5 m	16,0 m	25%	1,5	0	
6	Gksz-2/R	1500 m <sup>2</sup>	SZ	60%	55%	4,5 m	20,0 m	25%	2,0	0	
7	Gksz-2/VL	1000 m <sup>2</sup>	SZ	35%	45%	4,5 m	7,5 m	50%	1,0	0	
8	Gksz-2/EN	2000 m <sup>2</sup>	SZ	40%	40%	-	7,5 m	40%	1,0	0	

2. melléklet a 17/2023. (M.OT) önkormányzati rendelethez: 1. A KÉSZ 3. mellékletében foglalt „SZT-4” tervlap helyébe a következő tervlap lép:



**BUDAPEST PÓVÁROS XVII. KERÜLET KÉPVISZÁROK ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (BP18 KÉSZ) - SZABÁLYZÁSI TERVLAPOK**

TERVLAPOK

**SZT 4**

Méret: M:1:400  
Dátum: 2023.06.

2. A KÉSZ 3. mellékletében foglalt „SZT-12” tervlap helyébe a következő tervlap lép:



**BUDAPEST PÓRVÁROS XVII. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA (B-18 KÉSZ)**  
**- SZABÁLYOZÁSI TERV LAP -**

**TERVEZŐK:**  
 AZ ACSONYI ÉPÍTÉSI IRODA KFT. (1137 Budapest, Fehérvári út 100.)  
**URBANITAS**  
 ÉPÍTÉSI ÉS TERVEZÉSI IRODA KFT. (1137 Budapest, Fehérvári út 100.)

**SZT 12**

Méret: 1:1000  
 Dátum: 2024.02.

