

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (XI. 20.)
önkormányzati rendelete**

a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A kerületi építési szabályzat módosításának célja a meglévő építészeti és természeti értékek védelme és az építésügyi szabályozás ésszerűsítése.

[2] A településképi előírások pontosítása és a helyi igények átvezetése a rendeltben egy élhetőbb, harmonikusabb települési környezetet teremt.

[3] Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata Képviselő-testülete a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, valamint a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben foglalt véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 17. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül)

- „b) levegő vizes hőszivattyú nem helyezhető el
- ba) az oldalkertben,
 - bb) az épület oldalkert irányába néző homlokzatán, ha a készülék 1,5 -nél magasabban van, akkor az oldalhatártól mért 10,0 méteren belül,
 - bc) az építési telek oldalhatártól mért 6,0 méteren belül, csak akkor, ha zajvédő építményben történik az elhelyezés,
 - bd) az építési telek oldalhatártól mért 3,0 méteren belül, akkor sem, ha zajvédő építményben történik az elhelyezés.”

2. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Újonnan kialakításra kerülő lakó-, illetve kiszolgálóút szerepű magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél, kivéve ahol az övezeti előírás mást határoz meg.”

3. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési helyen kívül eső meglévő, földhivatali nyilvántartásban szereplő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi

és az egyéb övezeti előírások figyelembevételével. Az építési helyen kívül eső földhivatali nyilvántartásban szereplő meglévő főépület, főépületrész kubatúráján kívül kizárólag függőleges irányban akkor bővíthető, ha

- a) tetőszerkezet felújítása esetén a meglévő kubatúra magassága legfeljebb 1,0 m-rel növekszik,
- b) az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásoknak megfelel
- c) a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.”

4. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 24. § (8) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:)

- „a) lakóövezetek esetében: 5,0 m, mely egyben kötelező építési vonal is; 11,0 m-nél keskenyebb telek esetén a kedvezőbb benapozás miatt ettől el lehet térni. Továbbá amennyiben telken belül a gépkocsi parkolást csak az előkertben lehet megoldani, akkor az előkert mérete 6,0 m-re növelhető.”

5. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 35. § (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(18) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon terület vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek, függőfolyosók vetülete. Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele. A 11,0 m-nél keskenyebb telek esetén az építmény hossza 15 %-al eltérhet.”

6. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 47. § (11) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein)

- „a) 4500 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,
- b) legalább 4500 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a (12) bekezdésben meghatározott számítás szerinti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke.”

7. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 57. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkeit egymástól elválasztó kerítések az előkert szakaszon, de legfeljebb 5,00 m -ig az utca fronti szakasztól, kizárólag legalább 90%-ban átlátható kerítések lehetnek, legfeljebb 30 cm magas lábazattal, további szakaszon 50%-os átlátható kerítések elegendők.”

8. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 64. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Lke-1/XVI/INT* építési övezetben új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén, az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a vonatkozó jogszabályok szerint meghatározott számú gépjármű elhelyezése a telken kívül is lehetséges.

(8) Az Lke-1/XVI/INT építési övezet Veres Péter út – Arany János utca – Károly utca – Hangulat utca által határolt telkein a meglévő rendeltetéshez, valamint új beépítés, vagy épületbővítés következtében létrejövő funkciókhoz szükséges gépjármű-parkolóhelyeket összesítve kell biztosítani.”

9. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 76. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A Vi–2/XVI/Z építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.”

10. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 104. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Ek/XVI/4 övezetben közjóléti funkció, illetve mezőgazdasági tevékenység kiszolgálására kút létesíthető.”

11. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 108. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Mk/XVI övezetben a Budapesti út – Magtár utca – Cica utca – Műkő utca – Szárnyaskerek utca által határolt területen fekvő ingatlanjain kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 5,0 méternél. A telkek magánút felé eső telekhatárától mért 2 méteren belüli területén építményt, épületet elhelyezni nem lehet.”

12. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 110. § (4) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(A Kb-T/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:)

„h) a megengedett legkisebb zöldfelületi mérték: 70%.”

13. §

(1) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

14. §

A kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet

- a) 64. § (1) bekezdésében a „Lke-1/XVI/INT építési” szövegrész helyébe a „Lke-1/XVI/INT és Lke-1/XVI/INT* építési” szöveg,
 - b) 64. § (2) bekezdésében a „Lke-1/XVI/INT építési” szövegrész helyébe a „Lke-1/XVI/INT és Lke-1/XVI/INT* építési” szöveg,
 - c) 64. § (3) bekezdésében a „Lke-1/XVI/INT építési” szövegrész helyébe a „Lke-1/XVI/INT és Lke-1/XVI/INT* építési” szöveg,
 - d) 64. § (4) bekezdésében a „Lke-1/XVI/INT építési” szövegrész helyébe a „Lke-1/XVI/INT és Lke-1/XVI/INT* építési” szöveg,
 - e) 64. § (5) bekezdésében a „Lke-1/XVI/INT építési” szövegrész helyébe a „Lke-1/XVI/INT és Lke-1/XVI/INT* építési” szöveg,
 - f) 64. § (6) bekezdésében a „Lke-1/XVI/INT építési” szövegrész helyébe a „Lke-1/XVI/INT és Lke-1/XVI/INT* építési” szöveg
- lép.

15. §

Hatályát veszti a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet 23. § (3) bekezdés c) pontja.

16. §

Ez a rendelet 2025. november 21-én lép hatályba, és 2025. november 22-én hatályát veszti.

Kovács Péter
polgármester

Dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

1. melléklet a .../2025. (XI. 20.) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet_szabályozási tervlapok.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a .../2025. (XI. 20.) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 225. § (1) bekezdés 1–2. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Kormány kiadta a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletet a településrendezési és építési követelmények alapszabályairól, amely meghatározza a településrendezés és építés általános szabályait.

A 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól (Mötv.) 23. § (5) bekezdés 5. pontja értelmében a települési – így a fővárosi kerületi – önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

E rendelkezések alapján a kerületi önkormányzat képviselő-testülete jogosult a helyi építési szabályzat (HÉSZ) megalkotására és módosítására, amely során a Méptv. és a végrehajtó kormányrendeletek előírásait, valamint a településképi követelményeket figyelembe kell venni.

A rendelet-tervezet célja a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 21/2018. (VII. 6.) Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) elfogadása óta eltelt időben, a jogszabály gyakorlati alkalmazása során felmerült, elsősorban az előírások jobb értelmezhetőségét segítő pontosítások, valamint egyes ingatlanok használatát, fejlesztési lehetőségeit biztosító a hatályos építési szabályzatokban meglévő előírások módosítása.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A levegő-víz hőszivattyúk elhelyezésére vonatkozó rendelkezés bevezetésének indoka a lakókörnyezet nyugalmanak, a zajterhelés csökkentésének és a településképi védelmének biztosítása. A berendezések elhelyezésének korlátozása különösen az oldalkertben, valamint az épület oldalkert felőli homlokzatán szükséges, mert e területeken a zaj- és vizuális hatás fokozottan zavaró lehet.

Az előírás meghatározza az elhelyezés távolsági és műszaki feltételeit (oldalkertben való tiltás, 1,5 méter feletti homlokzati elhelyezés korlátozása, zajvédő építmény előírása), ezzel megelőzve a szomszédos ingatlanok használóinak zavarását, valamint biztosítva a településképi követelmények érvényesülését.

A 2. §-hoz

Az újonnan kialakításra kerülő lakó- és kiszolgálóút szerepű magánutak esetében a 12,0 méteres minimális szélességi méret előírásának célja a közlekedés biztonságának és a közművek elhelyezhetőségének biztosítása.

A szélességi követelmény lehetővé teszi a gépjármű-, gyalogos- és kerékpáros közlekedés, továbbá a szükséges zöldsávok és parkolósávok elhelyezését, valamint a víz-, szennyvíz-, gáz-, elektromos- és hírközlési közművek szabványos kialakítását és karbantartását.

Az előírás rugalmasságot biztosít, ha az övezeti szabályozás a sajátos településszerkezeti adottságok vagy beépítési karakter miatt más szélességi méretet állapít meg.

A 3. §-hoz

Az előírás lehetőséget ad az építési helyen kívül álló meglévő épületek korszerűsítésére és korlátozott bővítésére, ugyanakkor biztosítja, hogy a bővítés ne veszélyeztesse a településszerkezeti elveket és a szomszédos telkek beépíthetőségét..

A 4. §-hoz

A szabályozás a lakóövezetekben az előkert egységes kialakítását biztosítja, egyben lehetőséget ad keskeny telkek esetében a telken belüli gépkocsi-elhelyezés megoldására az előkert 6,0 méterre történő növelésével.

Az 5. §-hoz

A rendelkezés a kisvárosias, szabadonálló beépítésű lakóterületeken az építmények hosszirányú méretének korlátozásával biztosítja a településképi arányosságot és a környezethez való illeszkedést, egyben figyelembe veszi a keskenyebb telkek sajátosságait a 15%-os eltérési lehetőség biztosításával.

A 6. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületeken a földszinti alapterület korlátozásával biztosítsa a beépítés léptékének arányosságát a kisebb telkeken, ugyanakkor a nagyobb, 4500 m²-t meghaladó telkek esetében lehetővé tegye a beépítettség mértékéhez igazodó épületnagyságot.

A 7. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy az Lke-1/XVI/O3 övezetben a kerítések kialakítása biztosítsa az előkertek nyitottságát és az utcakép átláthatóságát, ezzel erősítve a kertvárosias településképi minőségét. Az előkert szakaszon a 90%-os átláthatósági követelmény védi a közterület vizuális egységét, míg a további szakaszokon a legalább 50%-os átláthatóság megfelelő egyensúlyt teremt a telekhatárok kijelölése és a szomszédos ingatlanok intimitása között.

A 8. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy az Lke-1/XVI/INT* övezetben a parkolási kötelezettség teljesítését rugalmasabbá tegye azzal, hogy a gépjárművek elhelyezése telken kívül is megengedett.

Az Lke-1/XVI/INT építési övezet kijelölt területén, a parkolóhelyeket a meglévő és a tervezett funkciók összesített igénye alapján kell biztosítani, elősegítve a területi parkolási hiányosságok mérséklését.

A 9. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy a Vi-2/XVI/Z övezetben kizárja a munkásszállás rendeltetés elhelyezését és üzemeltetését, mivel annak funkciója és forgalmi hatásai nem illeszkednek az övezet rendeltetéséhez, valamint kedvezőtlen hatással lennének a környezet használatára és településképi minőségére.

A 10. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy az Ek/XVI/4 övezetben a közjóléti funkciók és a mezőgazdasági tevékenység vízigényének kielégítésére lehetőséget biztosítson kút létesítésére, ezáltal elősegítve az övezet rendeltetésszerű használatát és fenntartható működését.

A 11. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy az Mk/XVI övezet kijelölt területén a magánutak minimális szélességét az általános 12,0 méteres előírástól eltérően legalább 5,0 méterben határozza meg, figyelembe

véve a terület sajátos viszonyait és közlekedési igényeit. A telekhatártól számított 2 méteres építési tilalom biztosítja a magánutak használhatóságát, valamint a szükséges védősáv fenntartását.

A 12. §-hoz

A rendelkezés célja, hogy a Kb-T/XVI/1 övezetben, amely beépítésre nem szánt temető terület, a 70%-os minimális zöldfelületi arány előírásával biztosítsa a terület környezeti minőségének, ökológiai értékeinek és a temető sajátos kegyeleti jellegének megőrzését.

A 13. §-hoz

A módosítás célja a kerületi építési szabályzat 1. és 2. mellékletének aktualizálása

A 14. §-hoz

A módosítás célja, hogy az Lke-1/XVI/INT* építési övezetet a kerületi építési szabályzat 64. §-ában rögzített rendelkezések hatálya alá vonja. A technikai pontosítás biztosítja, hogy az új övezeti jelölés szabályozása összhangban legyen az Lke-1/XVI/INT építési övezetre megállapított előírásokkal, így a jogszabály egységesen és ellentmondásmentesen alkalmazható.

A 15. §-hoz

A módosítás célja a kerületi építési szabályzat pontosítása. A 23. § (3) bekezdés c) pontja tartalmilag okafogyottá vált, ezért hatályon kívül helyezése indokolt.

A 16. §-hoz

A rendelet hatálybalépésének időpontját határozza meg.