

**BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET  
- GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT -  
M1/M7 AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

**ALÁÍRÓLAP**  
**BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET**  
**- GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT -**  
**M1/M7 AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**  
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.)**  
**ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

Megbízó: Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata  
Főépítész Iroda  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Tervező: Korényi és Társai Építész Kft.  
1113 Budapest, Edömér u. 4.



Városrendezés: Korényi András  
TT1 01-2590



Nagy Csilla  
TT1 01-1210



Tóth Zoltán  
TT1 01-4470



Kimle Olga  
É 01-4762



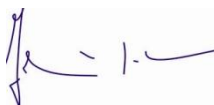
Zöldfelületek: Nemes Zoltán  
Környezetvédelem  
SZK1 01-5053



Közlekedés: Rhorer Ádám  
K1 1-01-3157



Közművek: Jordán Péter  
T-01-0088



Dima András  
T-01-8635



Leitner Gábor  
T-01-9117



**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

**BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET  
- GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT -  
M1/M7 AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

**2022. október**



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  
**FŐÉPÍTÉSZ**  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.  
Postacím: 1518 Budapest Pf. 10  
Web: [www.ujbuda.hu](http://www.ujbuda.hu)

### Főépítési feljegyzés

43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendelet (Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Budaörs határa – XII. kerület – Gazdagréti út - Rétköz u. - Gazdagréti út – Budaörsi út – M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület) módosítása során a tervdokumentáció tartalmi követelményeiről

A módosítás a kerületi építési szabályzatban meghatározott előírások pontosítása és az 1.a melléklet (Szabályozási Terv) módosítása érdekében történik, ezért hatályos rendelet korrekciója a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (4) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás keretében történhet.

A rendelet felülvizsgálatát a használat során felmerült problémák kezelése és az érintett területen tervezett, előremutató beruházás elősegítése indokolja.

A vonatkozó kerületi építési szabályzat jóváhagyása óta annak alátámasztó munkarésében szereplő adatok nem változtak, továbbá teljesülnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 8. § (2) bekezdésben foglalt feltételek:

„(2) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni az (1) bekezdésben foglaltakon túl, ha a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés szerint az nem indokolt, mert a településterv módosításánál a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) új beépítésre szánt terület vagy különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésére nem kerül sor,
- b) a beépítési paraméterek változása nem okozza a beépítési intenzitás - megengedett legnagyobb beépítettség, beépítési magasság vagy szintterületi mutató - növelését,
- c) a meglévő vagy tervezett közterület kiterjedése és szabályozási szélessége nem csökken, és
- d) az érintett terület művi értékvédelemmel és táj- vagy természetvédelemmel közvetlenül nem érintett.”

A fentiekre tekintettel a módosítás előkészítése során vizsgálati és alátámasztó munkarész elkészítése nem vált szükségessé.

Jelen felülvizsgálat a városképet kedvezőtlenül nem befolyásolja, a környezetre káros többletterhelést nem ró.

Mindezek alapján a KÉSZ módosítás tervezetében a változás leírása, továbbá az indoklás dokumentálása szükséges.

Budapest, 2021. november 24.

Schreffel János  
főépítész

## ELŐZMÉNYEK ÉS ELJÁRÁSREND

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő testülete 2018. decemberben hagyta jóvá a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatot (43/2018.(XII.04.) XI. ÖK. rendelet - KÉSZ-5.) A dokumentum már a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült. Az Önkormányzat szándéka a KÉSZ-eket időről időre felülvizsgálni és aktualizálni, a felmerülő kérdéseket megoldani. Jelen módosítási javaslat, ennek megfelelően az elfogadás óta eltelt idő alatt felmerült problémákat, gyakorlati észrevételeket korrigálja.

2022 tavaszán elkészült a KÉSZ felülvizsgálata, de első ütemben a felülvizsgálat egy tömbre nem terjedt ki, mert a tömb területére Újbuda Önkormányzata 4/2020. (II. 27.) számú rendeletében változtatási tilalmat rendelt el, a területre vonatkozó beépítési paraméterek felülvizsgálatának érdekében A felülvizsgálat e tömb vonatkozásában 2022 tavaszán még nem zárult le. Az első ütemben a területre vonatkozó módosításokat 23/2022 (VI.28.) számú rendelet tartalmazza.

A dokumentáció kiegészítését képezi a tavasszal elkészült módosításnak, jelen módosítás kizárólag a változtatási tilalommal érintett tömbre (Lépés utca- Hosszúréti út – Szőlőlugas u. által határolt területre) terjed ki.

A javasolt korrekciók a 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 32.§. (4) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül egyeztetésre, mivel

"a) a településszerkezet meghatározó infrastruktúra főhálózat nem változik,

b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás érdekében támogatja,

c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet közeli terület megszüntetése."

## TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

### 1. Tervezett módosítások a Rendeletben

#### 1.2. A Rendelet 25.§. (8) bekezdés módosítása

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt leszűrhető tanulságokat. A hatályos rendeletben 15 építési övezet egyedi előírásaiban szerepelt a rendelkezés, a telken több épület elhelyezése esetén tartandó épületek közötti távolságról. Indokolt volt az általános előírások között felsorolni. A rendelkezésekben szereplő "telepítési távolság" kifejezés nem volt megfelelő, mivel az OTÉK telken belül telepítési távolság fogalmat nem ismer. Indokolt volt a rendelkezés átfogalmazása.

A 23/2022 (VI.28) számú rendelet ezt a módosítást tartalmazza, most a tervezési terület övezetének rendelkezéseit szükséges a hozzáigazítani az elfogadott rendelethez.

**A javasolt módosítás, a bekezdés törlése.**

### **1.3. A Rendelet 25.§. (9) bekezdés módosítása**

A hatályos rendeletben 15 építési övezet egyedi előírásaiban szerepelt a rendelkezés, ezért indokolt volt, hogy átkerüljön az általános előírások közé. A rendelkezés, mely tartalmaz hivatkozást, szintén átkerült az általános előírások közé.

A 23/2022 (VI.28) számú rendelet ezt a módosítást tartalmazza, most a tervezési terület övezetének rendelkezéseit szükséges a hozzáigazítani az elfogadott rendelethez.

**A javasolt módosítás a bekezdés törlése.**

### **1.4. A Rendelet 25.§. (15) bekezdés módosítása**

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. A hatályos rendeletben 15 építési övezet egyedi előírásaiban szerepel a rendelkezés, a 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél kialakítandó kerítésre vonatkozóan, ugyanakkor a Tkr a kerítésekre ettől szigorúbb előírásokat tartalmaz..

A 23/2022 (VI.28) számú rendelet ezt a módosítást tartalmazza, most a tervezési terület övezetének rendelkezéseit szükséges a hozzáigazítani az elfogadott rendelethez.

**A javasolt módosítás a bekezdés törlése.**

### **1.5. A Rendelet 25.§ új ponttal egészül ki**

A változási tilalommal érintett terület beépítési paramétereinek, szabályozási elemeinek vizsgálata során megállapítást nyert, hogy a terület intézményi dominanciáját kell erősíteni. A 90-es évek végén készült rendezési tervekben ez a terület Madárhegy alap intézményei számára kijelölt terület volt. Az akkori elképzelések szerint ez a tömb, a Madárhegy súlypontjában, ideális lett volna a benépesülő Madárhegyi lakosság elsősorban oktatási, de egyéb ellátó intézményeinek létesítéseire. Ez a fejlesztési elképzelést tükrözte az akkori fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT), ami a területet intézményi területként határozza meg. A 99-es, majd a 2012-es módosításban is, a terület intézményi területként szerepel.

2015-ben elfogadott fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) és fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ), már a „253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről” (OTÉK) által meghatározott területfelhasználási egységeket alkalmazza.

A 2015-ben elfogadott TSZT a területet már kisvárosias lakó (Lk2) területfelhasználási egységként határozza meg. A 48/2018.(XII.04.) XI. Ök. - KÉSZ-5. építési szabályzata ezt a meghatározást alkalmazza, de a terület szükséges intézményi dominanciáját megtartja.

A területre vonatkozó felülvizsgálat során megállapítást nyert, hogy ez az intézményi, ellátó és kiszolgáló funkció egyre jelentősebb kell legyen. Az elmúlt évtizedben tapasztalható ugrásszerű beépülését a területnek, elsősorban lakóépületekkel, nem követte alapvető ellátó infrastrukturális fejlesztés. A lakosság ez irányú igényét elsősorban a Gazdagréti lakótelep, másodsorban Budaörs ellátó infrastrukturális rendszere viseli.

Felelős településfejlesztési stratégia érvényesülése érdekében a területen belül erősíteni kell az intézményi rendeltetés reprezentációját. Ennek érdekében a lakó funkció mértékét a területen belül korlátozni szükséges, hogy az övezeten belül az elsődlegesen hiányt pótló funkciók teret nyerjenek.

**A javasolt kiegészítés a következő:**

(17) Az övezetben a lakó funkció mértéke nem haladhatja meg a szintterületi mutató 50%-át.

**RENDELET TERVEZET**

**BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET  
- GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT -  
M1/M7 AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 43/2018. (XII.4.)  
ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ**

**2022. október**



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete**  
...../2022 (.....) önkormányzati rendelete

**a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§**

A Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 25.§-a új (17) bekezdéssel egészül ki:

*“(17) Az övezetben a lakó funkció mértéke nem haladhatja meg az általános célú szinterületi mutató 50%-át.”*

**2.§**

Hatályát veszti a Rendelet:

1. 25.§ (8) bekezdése,
2. 25.§ (9) bekezdése,
3. 25.§ (15) bekezdése,

**3.§**

Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Dr. László Imre  
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna  
jegyző

## **Indokolás**

**a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet módosításához**

### **Az 1.§-hoz**

A területre vonatkozó felülvizsgálat során megállapítást nyert, hogy a területen az intézményi, ellátó és kiszolgáló funkciók arányának növelése szükséges. Az elmúlt évtizedben tapasztalható ugrásszerű beépülését a területnek, elsősorban lakóépületekkel, nem követte alapvető ellátó infrastrukturális fejlesztés. A lakosság ez irányú igényét elsősorban a Gazdagréti lakótelep, másodsorban Budaörs ellátó infrastrukturális rendszere viseli, ezért a lakó funkció mértékét a területen belül korlátozni szükséges, hogy az övezeten belül az elsődlegesen hiányt pótló funkciók teret nyerhessenek.

### **A 2.§-hoz**

A 25.§ (8) és (9) bekezdésében szereplő rendelkezéseket a rendelet általános előírásai tartalmazzák, a (15) bekezdésben szereplő rendelkezés pedig a településkép védelméről szóló rendeletben szerepel.

### **A 3.§-hoz**

A rendelet hatályba léptetéséről rendelkezik.