



**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV,  
FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT  
ÉS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
RUPP-HEGY HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET  
( 1478/4 ) ÖRKÉNY ISTVÁN UTCA - BARACKMAG UTCA-  
RUPPHEGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE  
43/2018.(XII. 4. ) ÖK RENDELETTEL  
ELFOGADOTT KÉSZ-5 MÓDOSÍTÁSA**


**TERVEZŐ:**  
**KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ KFT.**  
**1124 BUDAPEST, SASHEGYI ÚT 15.**

**2025**

**ALÁÍRÓLAP**  
**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA**  
**FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI**  
**SZABÁLYZAT ÉS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS**  
**RUPP-HEGY HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET (1478/4)**  
**ÖRKÉNY ISTVÁN UTCA - BARACKMAG UTCA - RUPPHEGYI ÚT ÁLTAL**  
**HATÁROLT TERÜLETÉRE**  
**43/2018. (XII.4.) ÖK RENDELETTEL ELFOGADOTT KÉSZ-5 MÓDOSÍTÁSA**


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

Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal  
Erő Zoltán .....  
főépítész, főosztályvezető h.

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

Városrendezés: Korényi András   
TT1 01-2590 .....

Nagy Csilla   
TT1 01-1210 .....

Tóth Zoltán   
TT1 01-4470 .....

Zöldfelületek: Nemes Zoltán   
Környezetvédelem  
SZK1 01-5053 .....

## **TARTALOMJEGYZÉK**

### **1.1. ELŐZMÉNYEK, ELJÁRÁSREND, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK**

- 1.1.1. Előzmények
- 1.1.2. Az egyeztetési eljárás meghatározása
- 1.1.3. A módosítással érintett területek bemutatása

### **1.2. A TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - HELYZETELEMZÉS**

- 1.2.1. Területrendezési követelmények
- 1.2.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- 1.2.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- 1.2.4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- 1.2.5. Környezetiállapot-jellemzők
- 1.2.6. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- 1.2.7. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

### **2. HELYZETÉRTÉKELOŐ MUNKARÉSZ**

- 2.1. A rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása

### **3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

- 3.1. A rendezési javaslat összefoglalója
- 3.2. Településrendezési javaslat
- 3.3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvízgazdálkodás
- 3.4. Védelmi és korlátozóelemek
- 3.5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- 3.6. A beépítés alakulása és a tervezett állapot mutatói
- 3.7. Módosítások hatása a zöldfelületi rendszerre
- 3.8. A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye

### **1. MELLÉKLET**

### **2. MELLÉKLET**

## **RAJZI MELLÉKLETEK**

### **ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA**

<b>ÉKV-1.</b>	Területfelhasználási vizsgálat	M=1:2000
<b>ÉKV-2.</b>	Telekstruktúra - Telekméret vizsgálat	M=1:2000
<b>ÉKV-3.</b>	Telekstruktúra - Tulajdonviszony vizsgálat	M=1:2000
<b>ÉKV-4.</b>	Építmények vizsgálata - Beépítési mód vizsgálat	M=1:2000
<b>ÉKV-5.</b>	Építmények vizsgálata - Beépítési mérték vizsgálat	M=1:2000
<b>ÉKV-6.</b>	Építmények vizsgálata - Szintterületi mutató vizsgálat	M=1:2000
<b>ÉKV-7.</b>	Építmények vizsgálata - Beépítési magasság vizsgálat	M=1:2000
<b>ZV-1</b>	Zöldfelületek és táji adottságok vizsgálata - részlet	M=1:1000
<b>ZV-2</b>	Védelmek és korlátozások 1.	M=1:2000
<b>ZV-3</b>	Védelmek és korlátozások 2.	M=1:2000

### **JAVASLATI MUNKARÉSZ**

<b>J-1.</b>	Beépítési és zöldfelületi javaslat javaslat	M=1:2000
<b>J-2.</b>	Beépítési és zöldfelületi javaslat javaslat - részlet	M=1:1000



**A TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - HELYZETELEMZÉS**

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA**  
**FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI**  
**SZABÁLYZAT ÉS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS**  
**RUPP-HEGY HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET (1478/4)**  
**ÖRKÉNY ISTVÁN UTCA - BARACKMAG UTCA - RUPPHEGYI ÚT ÁLTAL**  
**HATÁROLT TERÜLETÉRE**  
**43/2018. (XII.4.) ÖK RENDELETTEL ELFOGADOTT KÉSZ-5 MÓDOSÍTÁSA**

**2025. augusztus**

## **1.1. ELŐZMÉNYEK, ELJÁRÁSREND, A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK**

### **1.1.1. Előzmények**

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. - KÉSZ-5.) A dokumentum 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 2022 tavaszán még nem zárult le. Az első ütemben a területre vonatkozó módosításokat 23/2022 (VI.28.) számú rendelet tartalmazza. 2023 elején a változtatási tilalommal érintett tömbre elkészült a dokumentáció kiegészítése, melyet a 2/2023 (I.26) számú önkormányzati rendelet tartalmaz. A Lépés utcai tömbre 21/2024 (VIII.6.) Önkormányzati rendelet tartalmazza a Településrendezési Szerződésben foglalt módosításokat.

2024 márciusában a Budapest Főváros Városcépi Tervező Kft. Telepítési Tanulmánytervet készített a Budapest XI. kerület, Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4 hrsz.) és a vele határos kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3 jelű területfelhasználási egység területébe eső 1483/1 helyrajzi számú telekre. A Budapest XI. kerület Újbuda Önkormányzatának kezdeményezése alapján cél olyan telekhatár-rendelet, KÉSZ és a TSZT/FRSZ módosítás, ahol a telkek, területfelhasználási egységek, illetve övezetek nagysága kizárólag a törvényben előírt szükséges mérték szerint módosul, és geometriai lehatárolásuk kedvezőbbé válik. A közjóléti erdő kis része beékelődik a 1483/1 és a 1486/1 helyrajzi számú telkek közé. A Telepítési Tanulmányterv tárgyát ez az ékszerű „Ek” erdőterület és a szomszédos 1483/1 helyrajzi számú telek telekhatárrendezése képezi.

A Pilisi Parkerdő Zrt. előzetes elvi vagyonkezelői, erdőgazdálkodói hozzájárulását adta a telekhatár-rendeletre, azonban az engedélyezéshez és a megvalósításhoz kikötötte a szükséges engedélyek, nyilatkozatok és hozzájárulások hiánytalan meglétét. Az iratanyag a

Telepítési Tanulmányterv 8.2. mellékletében található. A DINIP-vel történt egyeztetést a dokumentációhoz becsatoltuk. A Telepítési Tanulmányterv célja, hogy javaslatot adjon a XI. kerület Rupp-hegyi erdőterület területfelhasználási egység, illetve övezet határának módosítására a 1478/4 hrsz.-ú és 1483/1 hrsz.-ú telkek határának alakítása céljából, az érintett Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület táji, természeti értékeinek figyelembevételével.

Az érintett területek telekalakítása érinti a Budapest Főváros Településszerkezeti tervet (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ), valamint a Budapest XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testület a kerületi építési szabályzatról szóló 43/2018. (XII.4.) rendeletet (KÉSZ). Jelen dokumentáció a felsorolt tervek módosítási javaslata, melyhez felhasználtuk a Telepítési Tanulmányterv anyagát.

Mivel az érintett 1478/4 hrsz.-ú telkek a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet 11. melléklete szerint helyi jelentőségű természetvédelmi terület része, ezenkívül Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerint az ökológiai hálózat magterülete, a vonatkozó jogszabályok alapján a lehatárolás módosításához és így a telekalakításhoz, a telek átsorolásához Budapest Főváros Önkormányzat a Tájépítészeti Osztály, valamint a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának szakmai nyilatkozata szükséges.

### **1.1.2. Az egyeztetési eljárás meghatározása**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet alapján a tervezett módosítások egyeztetése a 68.§-a alapján egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra:

"68.§ (1) A(2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az ÉTV. 6. § (2)bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testületdöntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

### **1.1.3. A módosítással érintett területek meghatározása**

A tervezési terület Budapest Újbuda, Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4 hrsz.) és a vele határos kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3 jelű területfelhasználási egység Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út által határolt területe. A terület Újbuda Pösingermajor, kertvárosias, hegyvidéki területén helyezkedik el. Környezetében jellemzően zártkertek és újjépítésű családi házak találhatók. A terület szomszédságában vegyes intézményi terület van kijelölve a településrendezési tervekben, mely beépülése az utóbbi években elkezdődött.

A tervezési terület a kerület egy átalakulóban lévő és még jelentős fejlesztési, beépítési potenciállal rendelkező részén helyezkedik el, a környező utcák még nem rendelkeznek szilárd aszfalt burkolattal, vagy csak az elmúlt években fejeződött be a fejlesztésük.

A tervezési terület megközelíthetősége jó, a kerületi közlekedésben is jelentős szerepet játszó Gazdagréti út és Törökbálinti út vonzáskörzetében helyezkedik el, illetve a Rupphegyi útnak köszönhetően közvetlen összeköttetéssel rendelkezik a Budaörsi úttal, ezáltal M1-M7-es autópályával, mely fővárosi szempontból is jelentős közlekedési folyosó Budapest és az agglomerációs övezet viszonylatában. Innen adódnak a terület közösségi közlekedéssel (autóbusz) és kerékpárral történő megközelítésének kitűnő lehetőségei is.

## Főépítési feljegyzés

A Budapest XI., Barackmag utca 1483/1 és 1478/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan.

A BFVT Kft. (Megbízó: Bagdy Péter / 1016 Budapest, Szirtes út 28/b.) telepítési tanulmánytervet készít az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészítési tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a Kormányrendelet 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A telepítési tanulmányterv az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Ennek érdekében jelen Főépítési feljegyzésemben az alábbi módon határozom meg a telepítési tanulmányterv tartalmát:

Elvégzendő munkarészek:

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatása
  - a terület rövid áttekintése, szöveges és térképi bemutatás
  - hatályos településrendezési eszközök vonatkozásai
  - telekadottságok (tulajdonvizsgálat, funkcióvizsgálat, telekméret vizsgálata, beépítés mértékének vizsgálata
  - természeti, táji értékek
- b) a változtatási szándék, cél
- c) fejlesztési célok, koncepcionális elemek
- c) a módosításhoz szükséges lépések ütemezése
- d) a módosítás várható hatásai
- e) a módosítás során elérendő célok összefoglalása, településrendezési eszközök módosítási javaslatainak összefoglalása
  - célok összefoglalása
  - Településszerkezeti Terv módosítása
  - javasolt KÉSZ módosítás
- f) beépítési terv-beépítési javaslat, a határoló közterületek, illetve közhasználatú területek és a zöldfelületek kialakításának ábrázolásával

Budapest, 2024. március 28.

Tisztelettel:

Schreffel János  
főépítész



## 1.2. A TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - HELYZETELEMLÉZÉS

### 1.2.1. Területrendezési követelmények

A jelenleg hatályos szabályozások hierarchiájára jellemző, hogy az alacsonyabb szintű szabályozások minden esetben a felettük álló, magasabb rendű tervek és dokumentumok figyelembevételével készülnek, azok megállapításait, céljait dolgozzák ki részletesebben, a konkrét területekre alkalmazva a magasabb rendű dokumentumokban foglaltakat pontosítják és határoznak meg egyre részletesebb előírásokat.

A 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 2. § alapján:

*A telek alakítása, valamint az építmény, tájépítészeti alkotás tervezése, elhelyezése, építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetésének megváltoztatása, rendeltetési egységek számának megváltoztatása során gondoskodni kell*

*a) arról, hogy a település és a táj szerves kapcsolatban legyen, továbbá a táj karakterének védelméről, az építmény, tájépítészeti alkotás környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről,*

*b) a település, a településrész értéket képviselő építészeti arculatának megőrzéséről,*

*c) a település építészeti, település- és tájképi értékeinek megóvásáról, az építészeti minőség javításáról,*

*d) a településrendezési tervben meghatározottak szerint az építészeti és régészeti örökség, a tájrészletek látványának, rálátásának, valamint a telekről feltáruló kilátás védelméről annak mértékéig, hogy az érintett telek szabályos beépítését ne akadályozza, és*

*e) a környezettudatosság és fenntarthatóság érvényesítéséről, valamint az építésgazdasági és a körforgásos gazdasági szempontok figyelembevételéről.*

A tervezett telekalakítás a felsorolt követelményeknek megfelel.



## 1.2.2. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

### 1.2.2.1. Országos Területrendezési Terv - OTvT

#### 2. melléklet: Az Ország szerkezeti terve



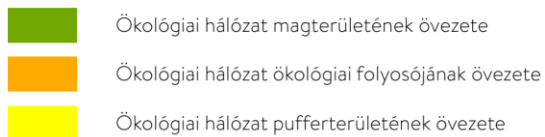
Országos területfelhasználási kategóriák

-  Erdőgazdálkodási térség
-  Települési térség

A 2. melléklet a tervezési területet erdőgazdálkodási térségként és települési térségként határozza meg.

#### 3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete



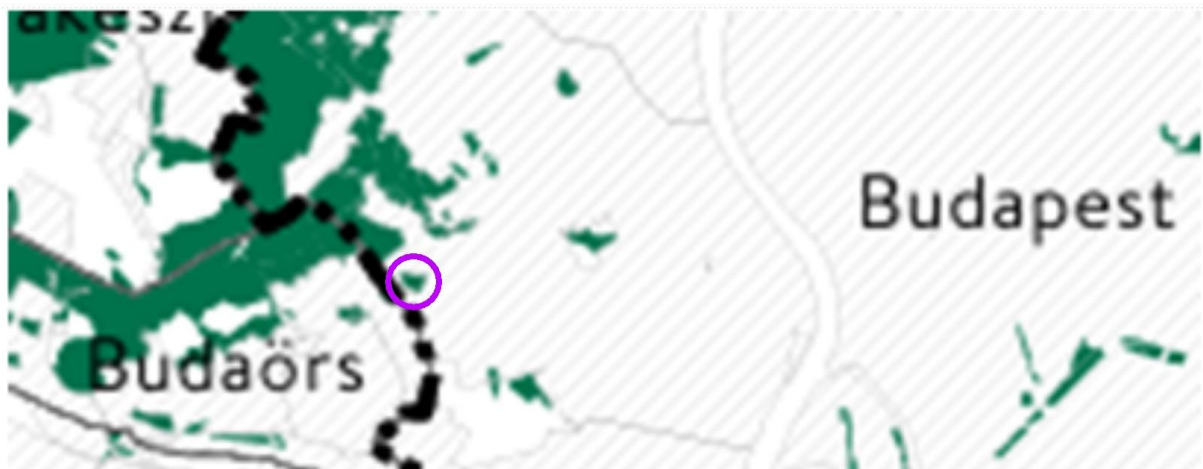


A tervezési terület érinti az ökológiai hálózat magterületét.

### **3/2.melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete**

A tervezési terület a térképi mellékletet nem érinti.

### **3/3. melléklet: Erdők övezete**



A tervezési terület érinti a 3/3. mellékletet.

### **3/4. melléklet: Világörökség és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések**

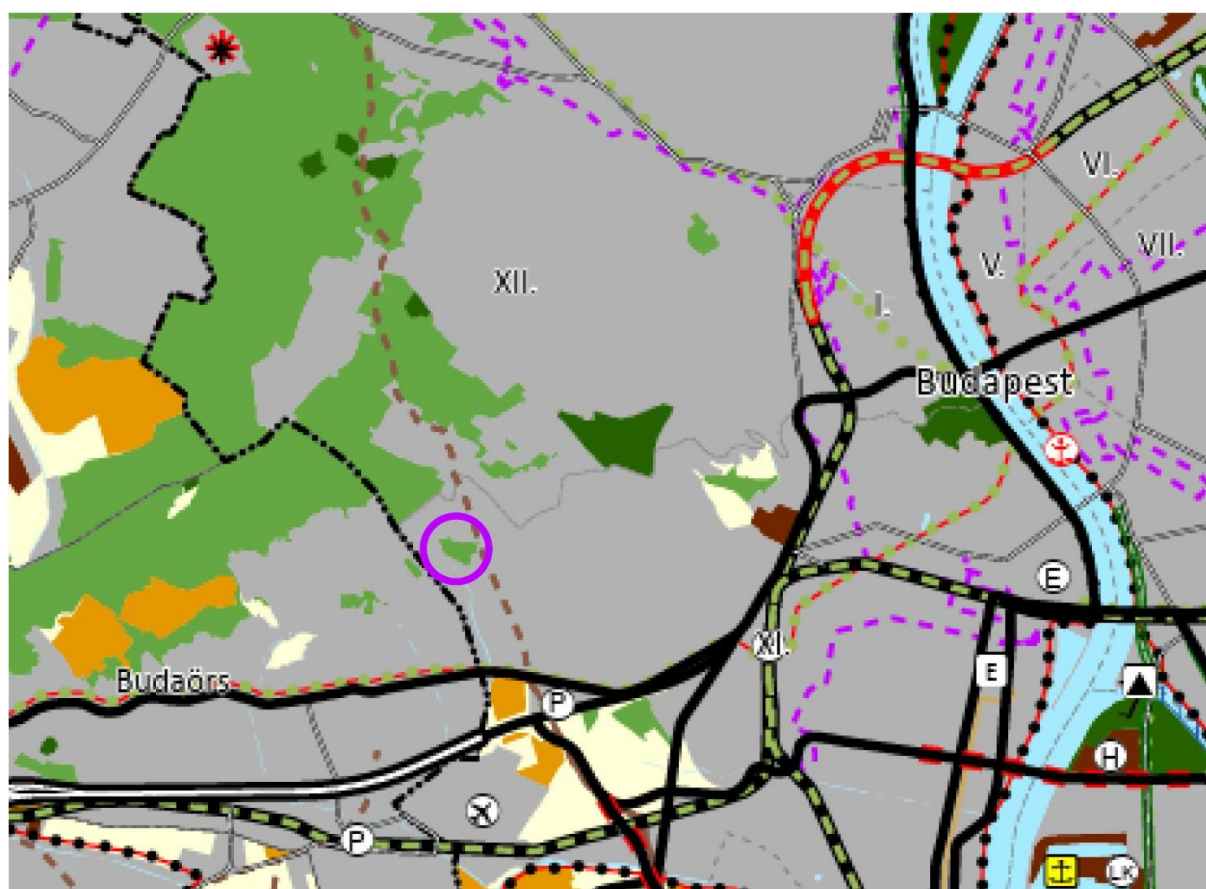
Budapest világörökség által érintett település, de a tervezési terület nem érintett.

### **3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések**








Budapest érintett település, de a tervezési terület nem érintett.



### 1.2.2.2. Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve



Területfelhasználási kategóriák

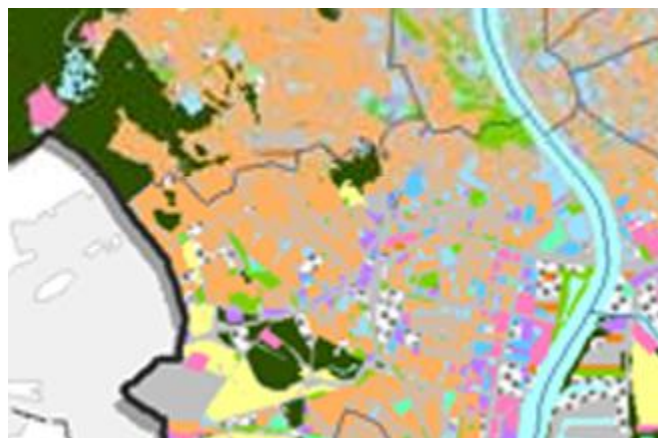
	Erdőgazdálkodási térség
	Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
	Mezőgazdasági térség
	Kertes mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Sajátos területfelhasználású térség

A tervezési terület erdőgazdálkodási és települési térség területébe tartozik.

### 1.2.2.3. BUDAPEST 2030 - Hosszútávú fejlesztési koncepció

#### Városszerkezet - Területhasználat

Budapest területhasználata



- Lakóterületek
- Intézményi területek
- Irodaterületek
- Kereskedelmi, szolgáltató területek
- Többfunkciós városias területek
- Gazdasági területek
- Rekreatív területek
- Különleges területek
- Városüzemeltetési területek
- Közlekedési területek
- Rekreatív célú zöldfelületek területei
- Természetközeli zöldfelületek területei
- Vízfelületek területei
- Mezőgazdasági terület
- Használaton kívüli területek

Budapest területének 52%-át teszi ki a beépített telkek össz-területe, 48%-a beépítetlen. A szabad, biológiailag aktív területek aránya a jelentős mértékű közlekedési felületek miatt – a területhasználatot érintően – a város összterületének ugyanakkor csak 1/3-a.

#### Zöldfelületi rendszer fejlesztése



Mezőgazdasági terület

Meglévő erdőterület

Magas zöldfelületi arányú terület

Meglévő közpark, városi park

Külső-pesti zöldgyűrű kialakítása a távlati közlekedési infrastruktúra mellett

Városi parkgyűrű, -tengely

Kis léptékű zöldterületi fejlesztések alternatív megoldásokkal

Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező szabadterület

Zöldfelületi kapcsolat fejlesztése

Kisvízfolyás revitalizációja



Potenciális városi parkok

1. Észak-Csepel
2. Gergely utcai hulladéklerakó
3. Éles sarok
4. Rákosszentimre
5. Népsziget
6. Dobogó domb
7. Testvér-hegy
8. Tábor-hegy
9. Mocsáros-dűlő

### Megvalósítás eszközei

Meglévő, jelentős zöldfelületű beépített területek megtartása;

A zöldfejlesztéseket szolgáló kutatások, a klímaváltozás hatásait stratégiák kidolgozása;

A zöldszemlélet erősítése a településtervezésben és a szabályozásban;

A tulajdonjogok rendezése a zöldfelületek számára fenntartandó területeken

### **Tudás-, készség- és zöldalapú gazdaságfejlesztés**

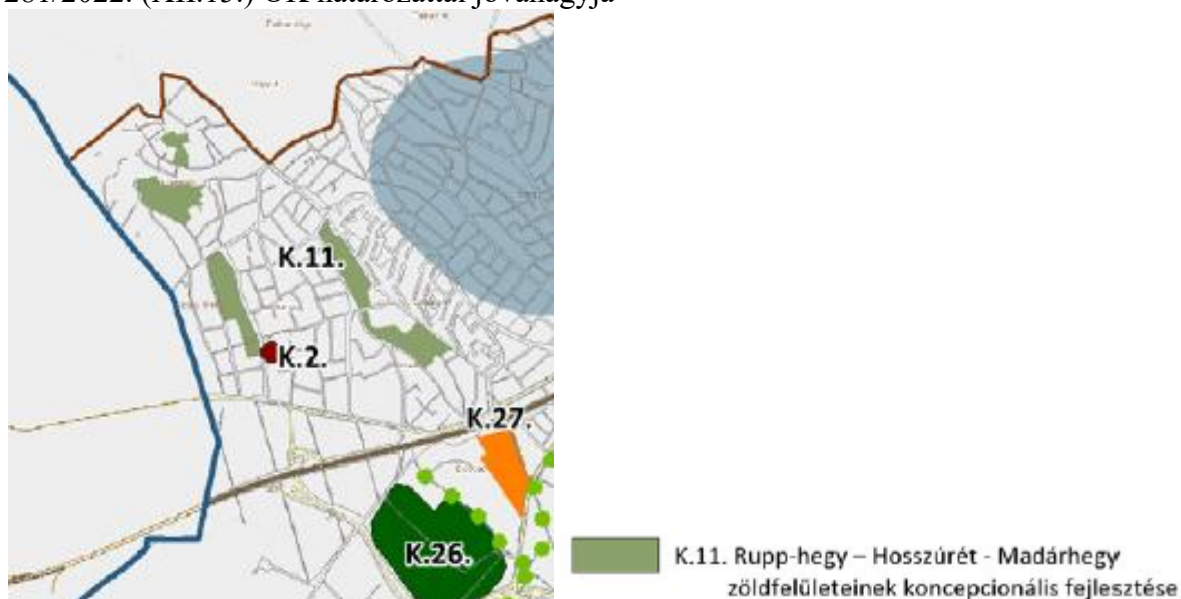


### Megvalósítás eszközei

Az ökoturisztikai kínálati elemek fővárosi turisztikai vérkeringésbe történő hatékonyabb bekapcsolása a fenntarthatóság elve mentén, különös tekintettel a Budai hegyvidékre és a Gellért-hegyre – természeti értékek, védett növények, barlangrendszerek, útvonalak, stb.; kiránd

#### **1.2.2.4. ÚJBUDA Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2027 (ITS)**

281/2022. (XII.15.) ÖK határozattal jóváhagyja



Projekt neve	Rupp-hegy – Hosszúrét – Madárhegy zöldfelületeinek koncepcionális fejlesztése
Projekt célja és műszaki tartalma	<ul style="list-style-type: none"> <li>A városrész újonnan beépülő zöldhálózatainak védelme, kijelölt zöldterületek megőrzése, minőségi pihenést biztosító rekreációs fejlesztése.</li> </ul>
Indikatív költség	tervezés után pontosítható
Előkészítettség	-
Projektgazda	Újbuda Önkormányzata
Partnerek	magánbefektetők
Kockázatok	Befektetői nyomás a zöldterületek potenciális övezeti átsorolására
Indikátorok	Megújított zöldterület nagysága (m <sup>2</sup> )
Operatív célokhoz való elsődleges illeszkedés	6.1. Városi parkok fejlesztése, megújítása
Operatív célokhoz való további kapcsolódás	6.2. Természeti területek védelme értékőrző állapotjavítása, valamint zöldhálózati szerepének erősítése, hozzáférhetőség javítása 6.3. Lakóterületi zöldfelületek fejlesztése és adaptív csapadékvíz-gazdálkodás

### 1.2.3. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A Budapest Főváros Önkormányzatának hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területére készült, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)** és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott **Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ)**.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára.

A kerületi építési szabályozást a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 43/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XI. Kerületének Építési Szabályzatáról tartalmazza.

#### 1.2.3.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2015)

A TSZT az Étv. 2. és 10. § alapján a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok figyelembe vételével meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően rögzíti:



- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

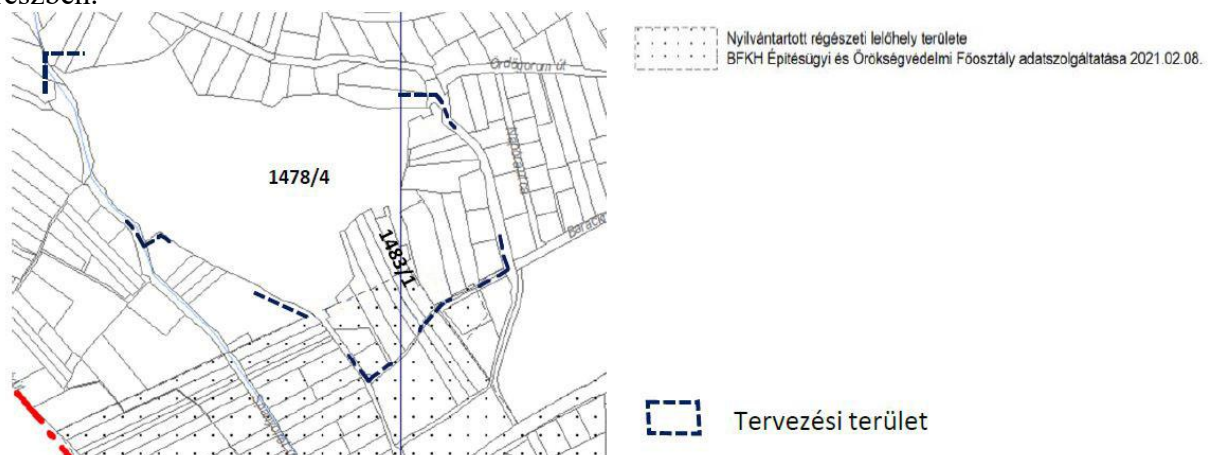
a) A TSZT Szerkezeti tervlap **1. Területfelhasználás** tervlapján a tervezési terület a „Közjóléti erdő” (Ek) és a „Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület” (Lke-3) területfelhasználási egységekbe esik. A terület szomszédságában „Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” (Vi-2) területfelhasználási egység került kijelölésre.



TSZT 1. Területfelhasználás tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

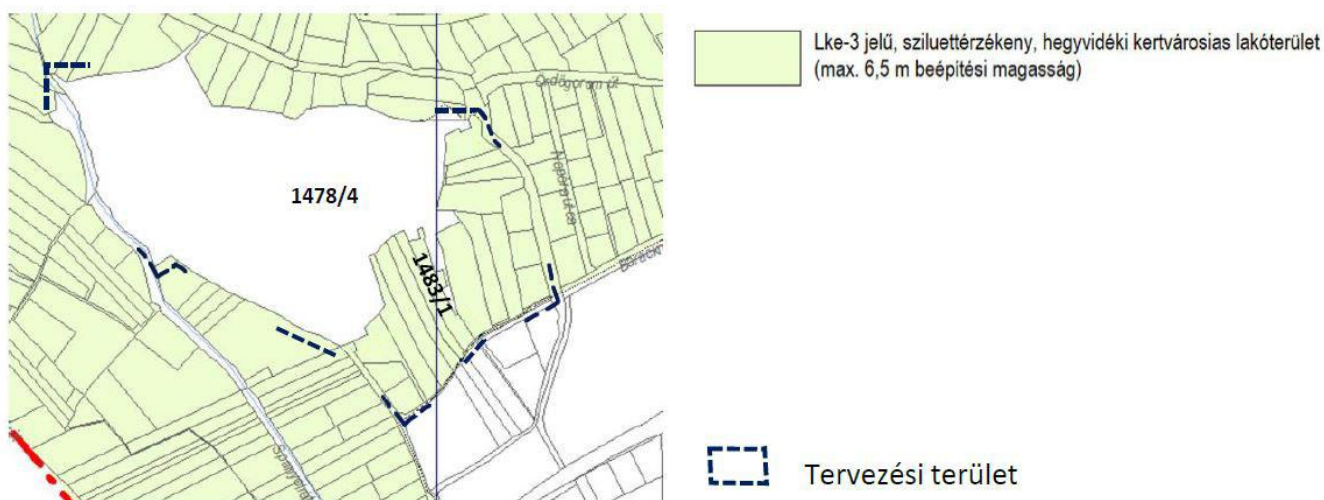
b) A TSZT Szerkezeti tervlap **2. Közlekedési infrastruktúra** tervlapján térképi elem nem érinti a területet.

c) A TSZT Szerkezeti tervlap **3. Az épített környezet értékeinek védelme, a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemeket tartalmazó** tervlapján a tervezési területet „Nyilvántartott régészeti lelőhely területe” jelölés érinti részben.



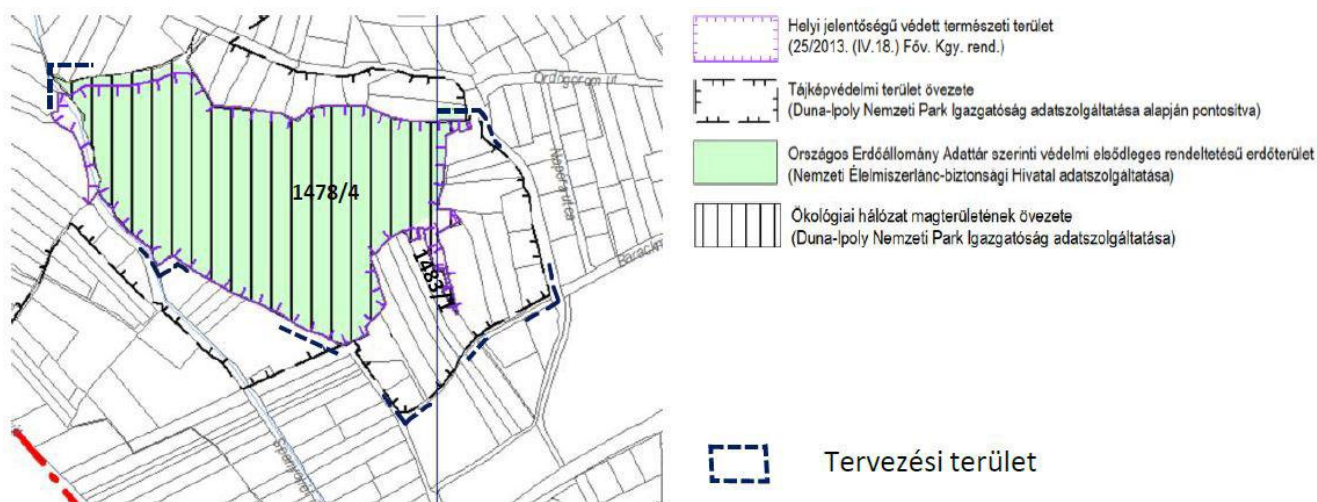
TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme, a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

d) A TSZT Szerkezeti tervlap 3. **Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását** tartalmazó tervlapján a tervezési területet az „Lke-3 jelű, sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület” jelölés érinti.



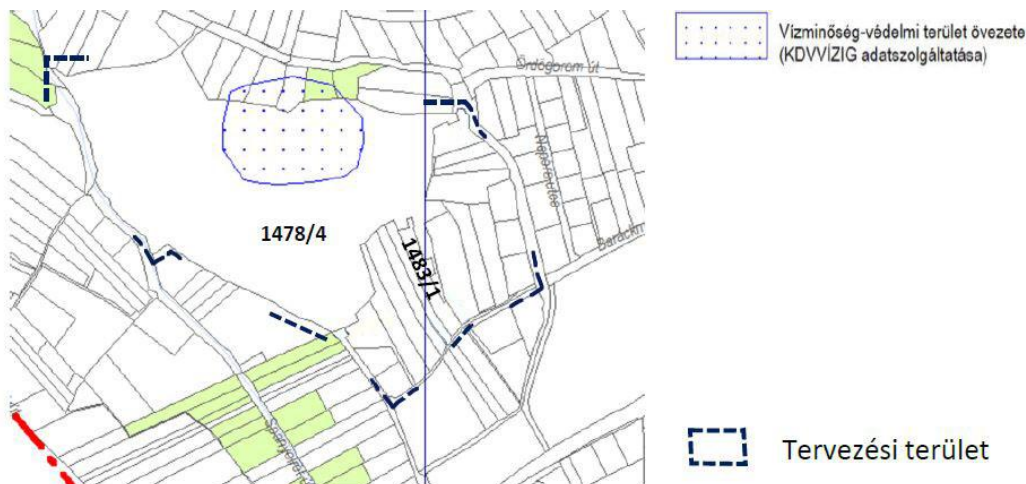
TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

e) A TSZT Szerkezeti tervlap 4. **Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** tervlapon a tervezési területet „Helyi jelentőségű védett természeti terület”, „Tájképvédelmi terület övezete”, „Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület” és a „Ökológiai hálózat magterületének övezete” jelölés érinti.



TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)

f) A TSZT Szerkezeti tervlap **5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek** tervlapon a tervezési területet a „Vízminőség-védelmi terület övezete” térképi elem érinti.



*TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap kivonat (Forrás: hatályos TSZT)*

g) A TSZT Szerkezeti tervlap **6. Védelmi, korlátozási területek** tervlapon térképi elem nem érinti a tervezési területet.

#### **1.2.3.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ).**

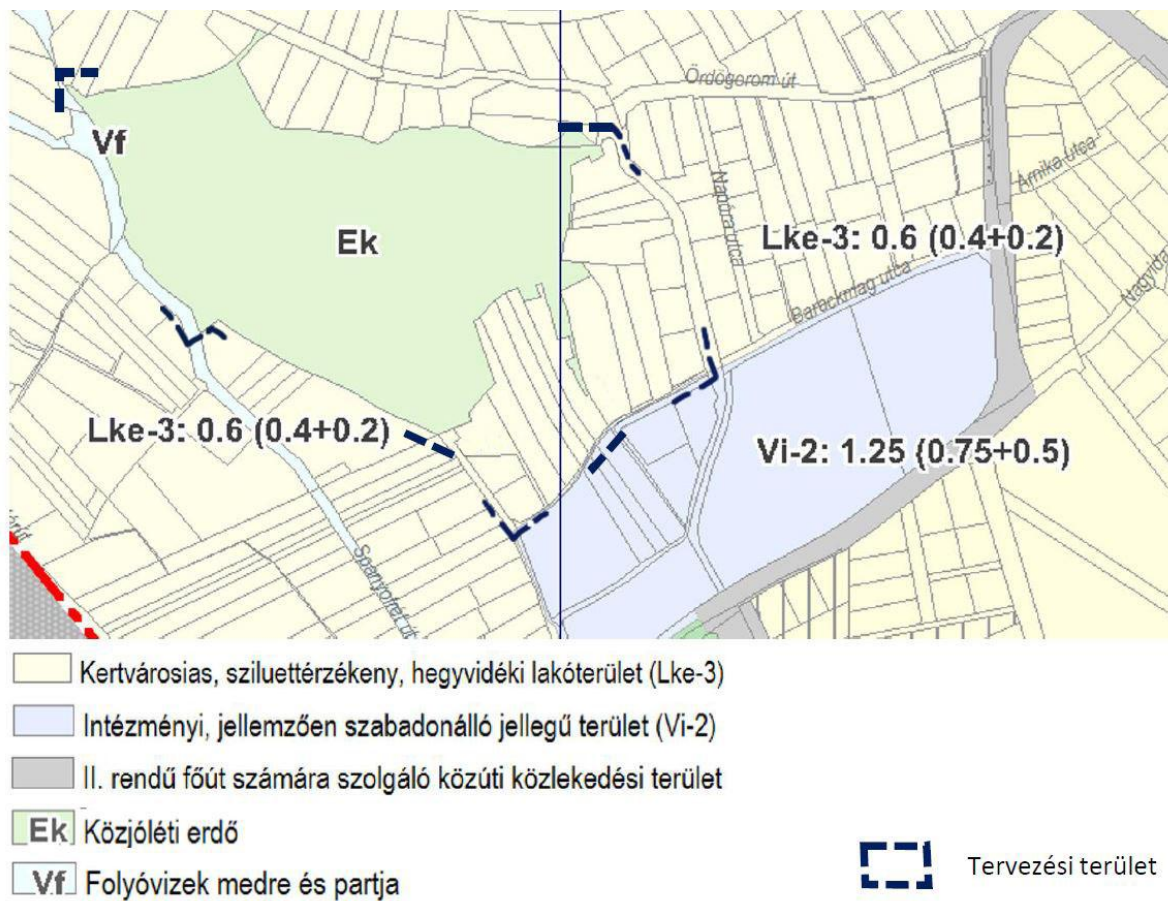
Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK, valamint a TSZT előírásainak megfelelően:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

Az FRSZ a tervek hierarchiájának megfelelően egyes a TSZT-ben meghatározott szabályozandó elemet rendelet szinten is rögzít.

Az FRSZ szerint a **beépítési sűrűség** kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek megfelelően az FRSZ bsá és a bsp értékei együtt képezik a bs beépítési sűrűség értéket. A bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – parkolás céljára is – igénybe vehető.





FRSZ – 1. melléklet (Forrás: Hatályos FRSZ)

Az FRSZ 1. melléklete az alábbiak szerint határozza meg a beépítési sűrűség értékét a tervezési területre /bs (bsá+bsp)/:

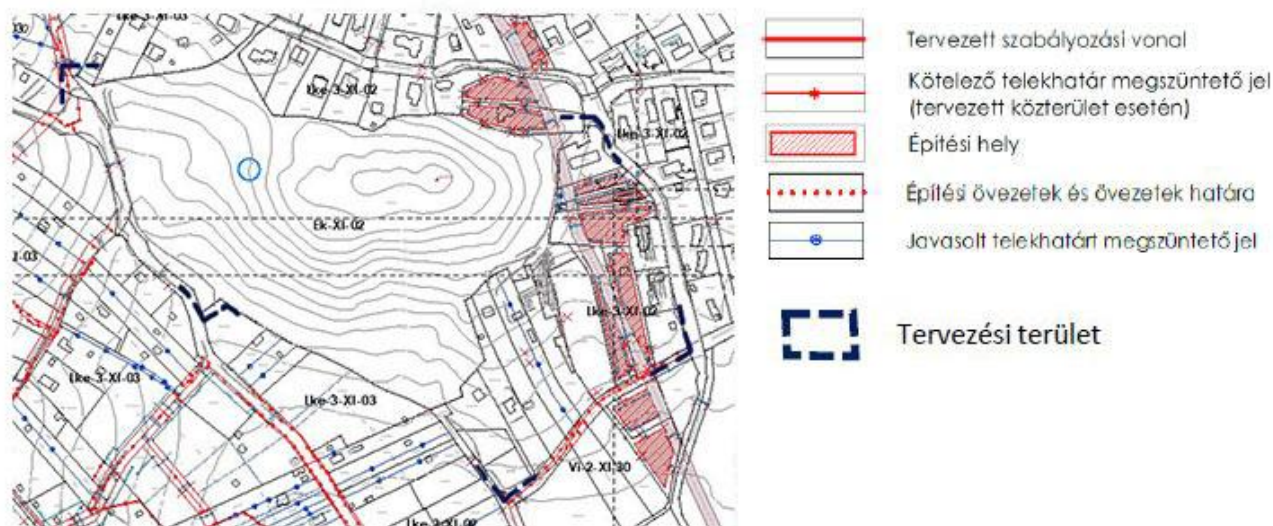
- Lke-3: 0.6 (0.4+0.2) – „Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület”



### 1.2.3.3. Hatályos KÉSZ-5 - 43/2018. (XII. 4.) XI.ÖK rendelet

A tervezési területre a Budapest Főváros XI. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének **43/2018. (XII. 4.)** önkormányzati rendelete van hatályban.

A tervezési területet a KÉSZ 1. melléklet – Szabályozási tervlap kivonata alapján két övezet érinti, az **Ek-XI-02** övezet és az **Lke-3-XI-02** építési övezet.



XI. kerület KÉSZ 5 - 1. melléklet Szabályozási tervlap kivonat ( Forrás: Hatályos KÉSZ 5 - 1. melléklete)

#### 31. Az Lke-3-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

**31. § (1)** Az Lke-3-XI-02 jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény,
- b) igazgatási, egészségügyi,
- c) iroda,
- d) lakóépület,
- e) szálláshely-szolgáltatás,
- f) szolgáltatás,
- g) vendéglátás,
- h) sportlétesítmény,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai és
- j) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt vagy az épületen belül,
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz),
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas és
  - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

(3) Kereskedelmi funkció csak az épületek földszintjén alakítható ki.

(4) Az övezet területén parkolóház, önálló járműtároló nem létesíthető.

(5) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal a 2. mellékletben megadott beépítési paraméterek betartásával lehet.

(6) Az építési övezet területén:

a) az előkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 m,  
b) az oldalkert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H/2$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság),

c) a hátsókert mérete: a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában  $H$  (ahol  $H$  a maximális épületmagasság).

d) abban az esetben, ha a javasolt telekalakítástól eltérő, a szabályozási előírásoknak megfelelő telekalakítás történik, mely érint a szabályozási tervben meghatározott építési helyet, az oldalkert és hátsókert mérete tekintetében az OTÉK 35. § (3) és (4) bekezdése irányadó.

(7)<sup>86</sup> Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő, Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) telkekre 1 épület építhető.

(8)<sup>87</sup> Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 3.

(9)<sup>88</sup> Egy épület maximális bruttó alapterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup>. Alapintézményi funkció elhelyezése esetén ezen előírást nem kell alkalmazni.

(10)<sup>89</sup> Lakóövezetekben, új épület építése esetén, az épület utcára merőleges hossza nem haladhatja meg a 25 métert. Sarok telek esetében mindkét utcára értendő a korlátozás. Alapintézményi funkció elhelyezése esetén ezen előírást nem kell alkalmazni.

(11)<sup>90</sup>

(12) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1000 m<sup>2</sup>-t. A rendeltetési egységek számára a (8) bekezdés előírásai érvényesek.

(13) Abban az esetben, ha az épület kontúrja alatti teleksávban a terep lejtése átlagban mérve eléri vagy meghaladja a 10%-ot, az épület lejtő felőli párkánymagassága a megengedett épületmagasságnál maximum 1,5 méterrel lehet magasabb.

(14)<sup>91</sup>

(15) Az épület legmagasabb pontja - gerincmagassága - magastető épület esetén a homlokzati falsík és a tető felső síkjának metszésvonalától számítva maximum 6,0 méter lehet.

(16) Az épület legmagasabb pontja lapostető épület esetén:

a) sík terepen maximum 3,0 méterrel lehet nagyobb az övezetre érvényes épületmagasságnál,

b) 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén az épület körüli rendezett terep legmagasabb pontjától számítva maximum 7,5 méter lehet.

(17) A tetőről összegyűjtött esővizet telken belül kell összegyűjteni és a zöldfelületek öntözésére kell felhasználni.

(18)<sup>92</sup>

#### **45. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások - Ek-XI-02 jelű terület**

45. § (1) Az Ek-XI-02 jelű területen telket alakítani nem lehet.

(2) A területen csak az alábbi erdészeti célokat szolgáló építmények helyezhetők el az erdészeti hatóság hozzájárulásával:

a) ismeretterjesztés építményei és

b) pihenés és testedzés építményei.

(3) A terület 0,1%-a építhető be.

(4) Az épület maximális magassága 4,5 m lehet.

(5) Erdőterületen jelölt gyalogúton (turistaösvényen) gépjármű közlekedés nem engedhető meg.

## 2. melléklet a 43/2018 (XII.4.) XI.ÖK rendelethez

### Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telek szélesség	beépítési mód	beépítettségmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelület legkisebb mértéke		
	m <sup>2</sup>	m		terepszint felett	terep-szint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	%
				%	%	m	m	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>			
Kertvárosias, szőlőterületek, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)												
lakóterületek (elsőfokú lakófunkció)												
Lke-3-XI-02	1000	18	SZ	15	25	-	5,0(5,5) <sup>xxx</sup> (5,4) <sup>z</sup>	0,3	0,25	75		
Központi terület (E)												
Ek-XI-02	kialakult	kialakult	SZ	1	1	-	4.5	0.01	0.01	90		

(X) Az övezet üszótelkes beépítéseköl és az ezekhez csatlakozó közterületeköl áll, ezért a terepszint alatti beépítés, a szintterületi mutató valamint a legkisebb zöldfelületi mérték számításánál az övezet egész területét kell figyelembe venni.

(xx) Engedmény épületmagasság és szintszám korlátozás esetén, a szintszám pincszint + földszint + 1 szint, a min. oldalkert változatlanul 3,75 m.

(xxx) Engedmény oromfalas magastó használata esetén.

(xxxx) Az épületépületmagassága max. 11,0 m, de a templom funkciójából következően a tervezett torony (tomok) max. magassága: 25,0 m

[ ] Alapintézményi rendeltetés esetén

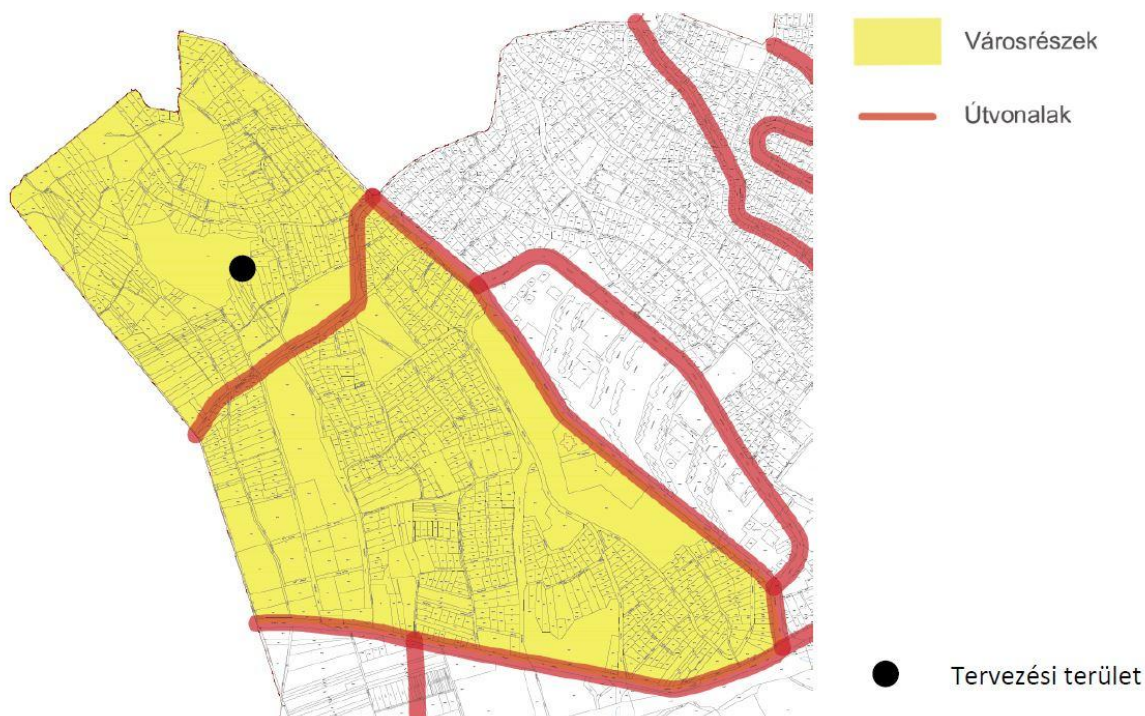
z Engedmény zöldtető kialakítása esetén.

## 1.2.3.4. Hatályos Településképi védelméröl szóló rendelet (TKR) - 46/2017. (XII. 21.)

### XI.ÖK rendelet

A településképi szempontjából meghatározó területek közé tartozik a kerület egésze, így a tervezési terület is. A kivételek lehatárolását a TKR 1. melléklete tartalmazza.

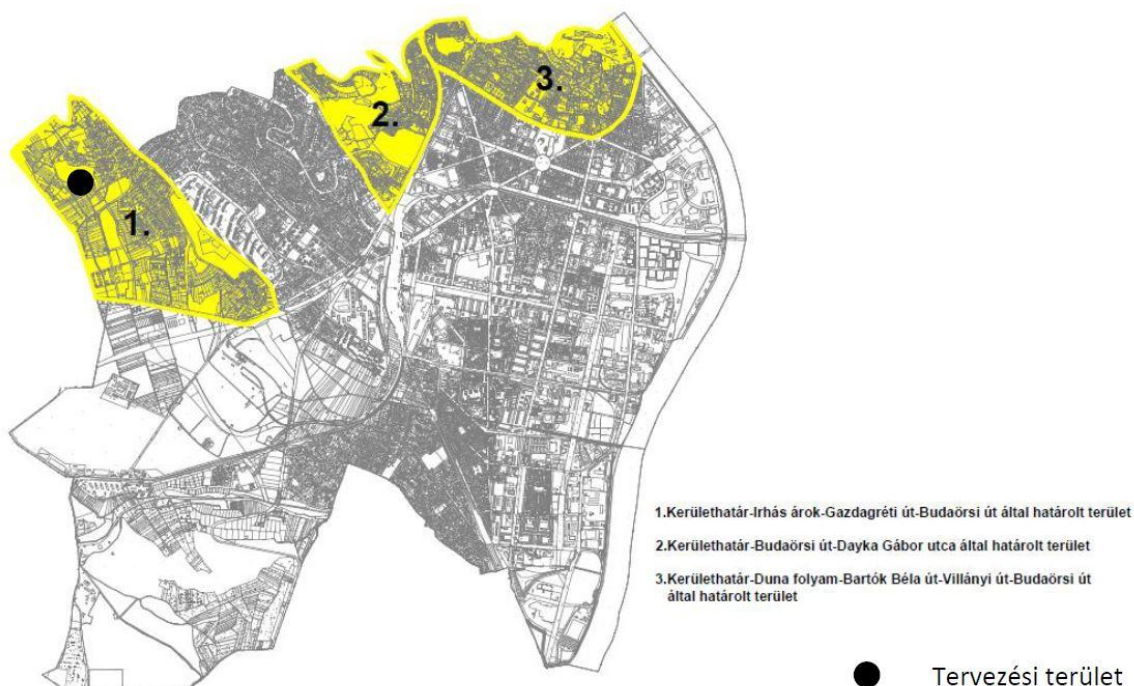
Településképi véleményezési eljárásban a helyi Építészeti-műszaki Tervtanács állásfoglalását igénylő területek közé tartozik a Madárhegy – Rupphegy (Budaörsi út – Felsőhatár út – kerülethatár – Irhás árok - Gazdagréti út által határolt terület) területe, melybe a tervezési területünk is belesik. Térképi lehatárolását a TKR 2b. melléklete tartalmazza.



A Településképi véleményezési eljárásban a helyi Építészeti-műszaki Tervtanács állásfoglalását igénylő területek térképi lehatárolása (Forrás: Hatályos TKR 2.b melléklete)



A 9. melléklet lehatárolása alapján a tervezési terület az egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák esetén a kötelező szakmai konzultációval érintett területek közé tartozik.



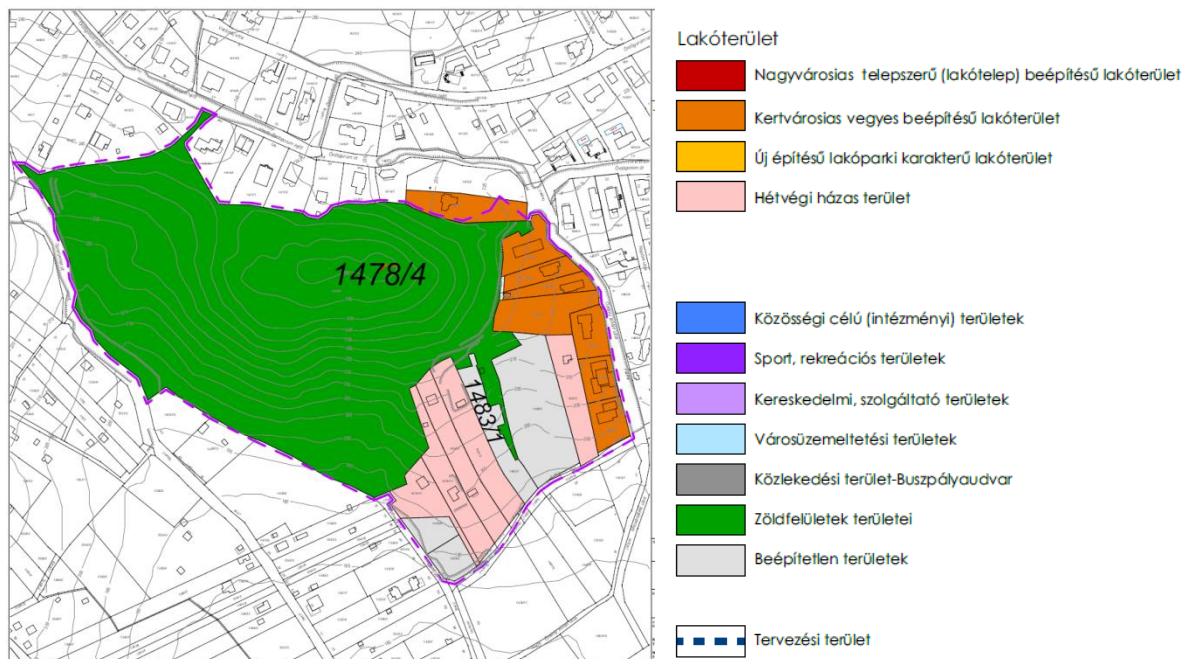
*Az egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák esetén a kötelező szakmai konzultációval érintett területek térképi lehatárolása (Forrás: Hatályos TKR 9. melléklete)*

#### 1.2.4. Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezési terület részletesen vizsgált részén a lakó- és üdülőkertek dominanciája jellemző, a zöldfelületi borítottsággal jellemezhető beépítetlen telkekkel vegyesen. A 1478/4 hrsz.-ú ingatlan lakóterületbe ékelődő, telekalakítással érintett része ugyan a Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi területhez tartozik, de Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Tájépítészeti Osztályának tájékoztatása alapján elmondható, hogy területén a védettséget indokló természeti érték nem található, lakókerti vegetáció jellemző.

#### 1.2.4.1. Területfelhasználás és funkció vizsgálat

A területfelhasználás és az egyes funkciók vizsgálatát az **ÉKV-1** rajzi melléklet mutatja be.

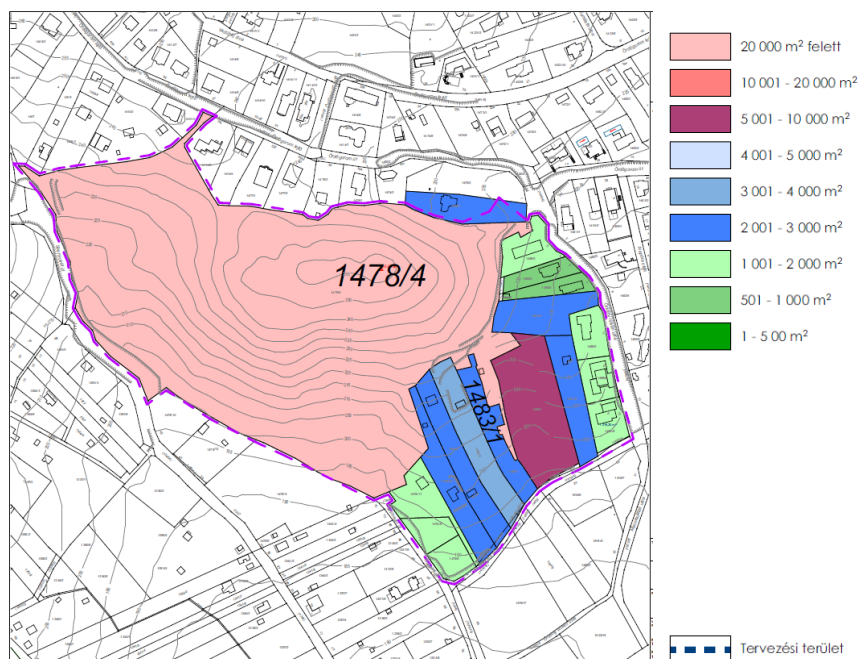


A tervezési terület és környezete egy átalakuló terület. A TSZT szerinti Lke-3 és a szomszédos Vi-2 területfelhasználási egység folyamatosan épül be. A hegyvidéki területen a domborzati adottságokból is következően a beépült lakótelkek, a nagyobb zöldterületek, illetve hétfégi házas terület telkei heterogén képet mutatnak méretben, formában, beépítettségben.

A terület meglévő funkció összetétele heterogén. A 2000-es évek elején a területen megjelentek a lakóházak, mely tendencia az utóbbi időben is folytatódott és fokozatosan épül be a terület. A Rupphegyi út és az Örkény István utca közötti, a részben Lke-3 területfelhasználási egységbe sorolt területen a lakóépületek és hétfégi házas funkciójú területen kívül jelentős nagyságú használaton kívüli terület is található.

### 1.2.4.2. Telekméret vizsgálat

A telekméretek vizsgálatát az **ÉKV-2** rajzi melléklet mutatja be.

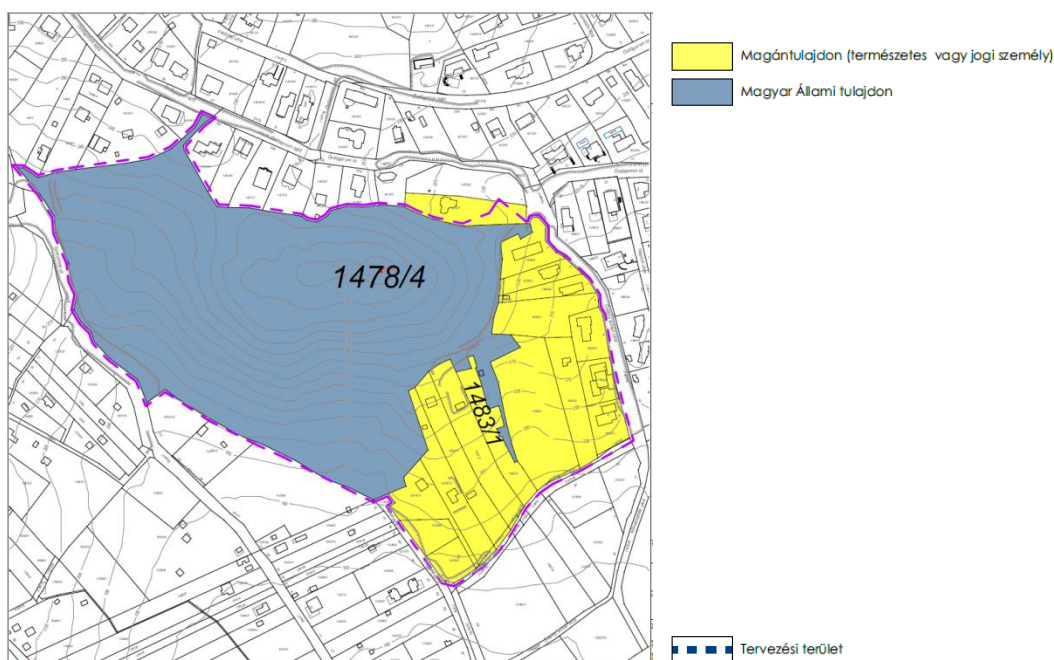


A terület telkeinek nagysága jellemzően 1-3.000 m<sup>2</sup> között van, néhány telek nagysága haladja csak ezt meg, mely jellemzően a közjóléti erdő területe, mely 76 ha.

A lakóépületek telkei hasonló nagyságúak, mely a korábbi hosszú, keskeny telkek tervezett (újra)osztásából is adódnak.

### 1.2.4.3. Tulajdonviszony vizsgálat

A telektulajdonok vizsgálatát az **ÉKV-3** rajzi melléklet mutatja be.

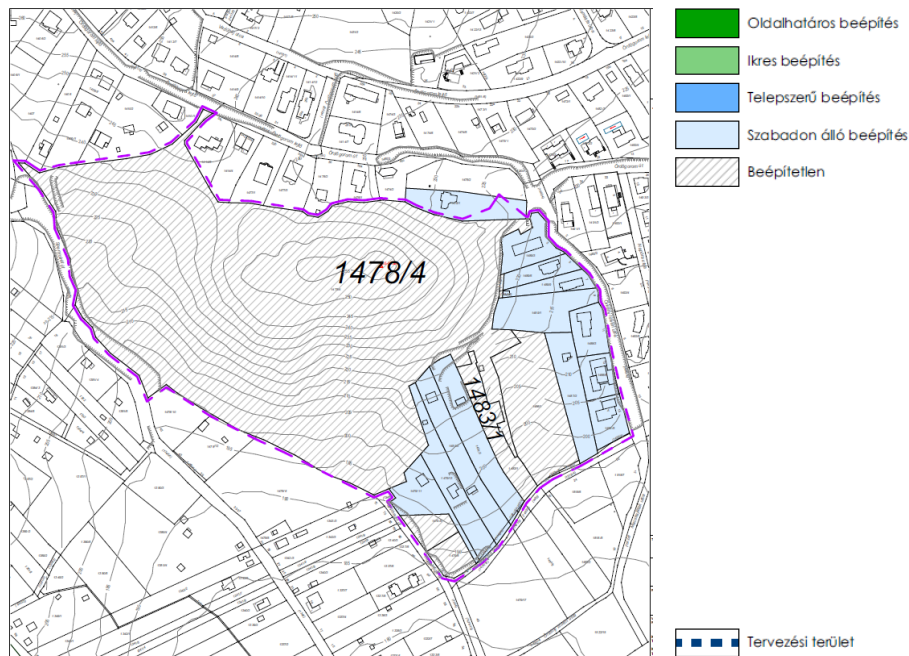




A terület telkei magántulajdonban vannak, kivéve a 1478/4 hrsz.-ú közjóléti erdő területe, mely Magyar Állam tulajdona, vagy kezelő a Pilisi Parkerdő Zrt.

#### 1.2.4.4. Beépítési mód vizsgálat

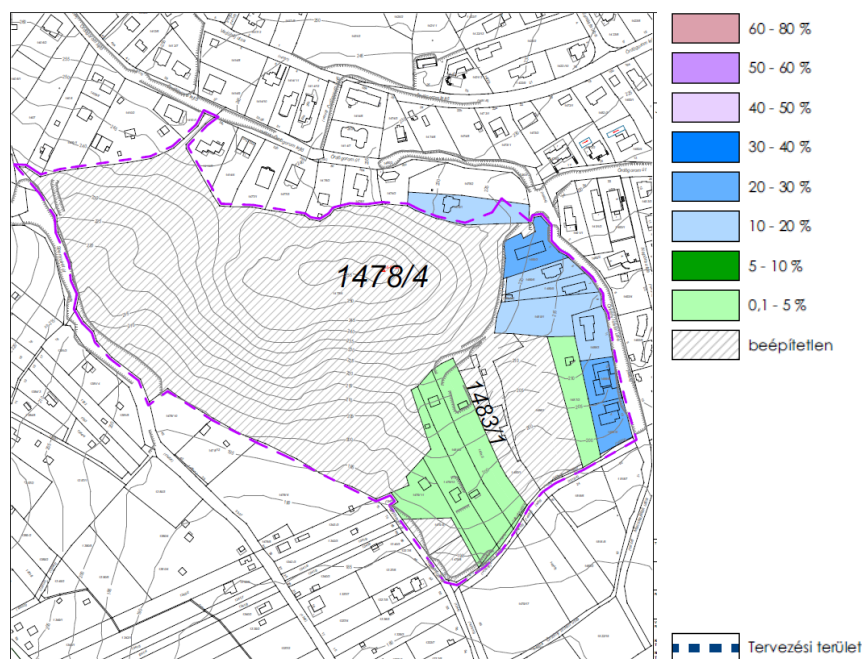
A beépítési módok vizsgálatát az **ÉKV-4** rajzi melléklet mutatja be.



A 1478/4 hrsz.-ú telek beépítésre nem szánt terület, közjóléti erdő területe, míg a terület további részei nagyrészt beépítetlenek. Az Örkény István utca mentén fekvő telkek szabadonálló beépítésűek. Az Lke-3-XI-02 építési övezetében az előírt beépítési mód szabadonálló.

#### 1.2.4.5. Beépítési mérték vizsgálat

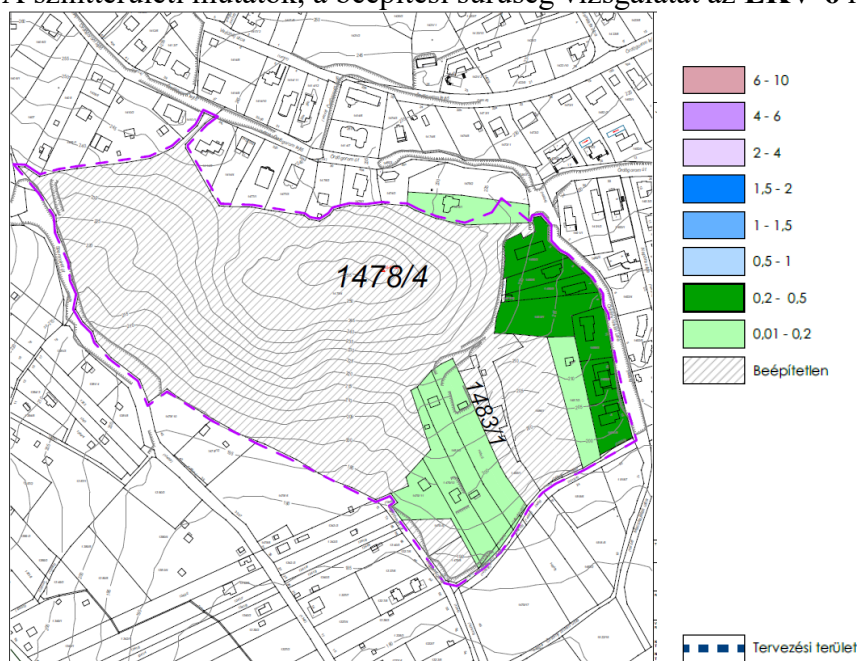
A beépítési mérték vizsgálatát az **ÉKV-5** rajzi melléklet mutatja be.



A 1478/4 hrsz.-ú telek beépítésre nem szánt terület, közjóléti erdő területe, beépítési mértéke elhanyagolható, míg a terület további részei nagyrészt beépítetlenek. Az Örkény István utca mentén fekvő telkek beépültek. Az Lke-3-XI-02 építési övezetbe tartozó telkek megengedett legnagyobb beépítési mértéke a KÉSZ szerint 15%. A vizsgálatok alapján a meglévő lakófunkciójú telkek többségének beépítési intenzitása ezt az értéket azonban meghaladja. Az alacsonyabb beépítési mértékkel rendelkező telkek hétvégi házas területek.

#### 1.2.4.6. Szintterületi mutató vizsgálat

A szintterületi mutatók, a beépítési sűrűség vizsgálatát az **ÉKV-6** rajzi melléklet mutatja be.

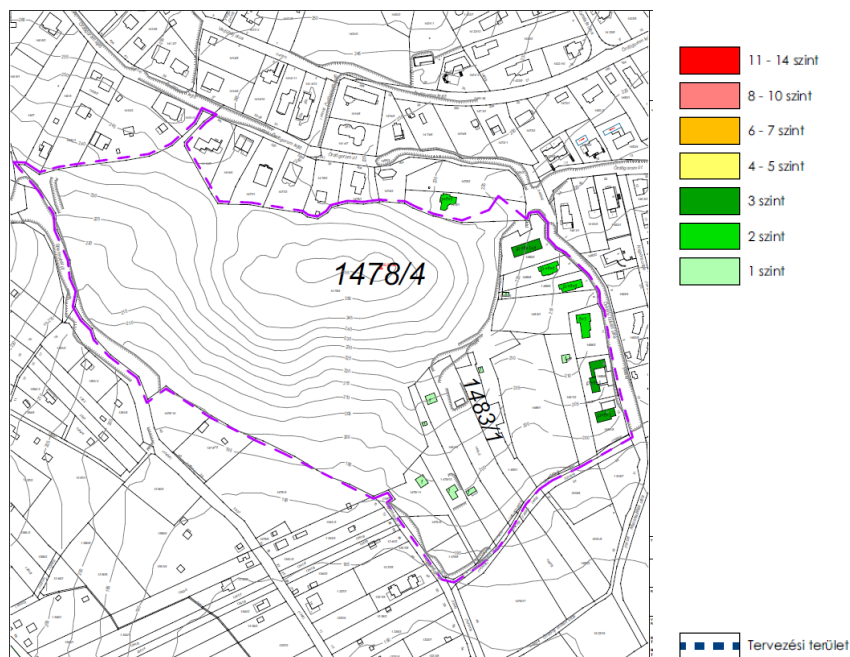


A 1478/4 hrsz.-ú telek beépítésre nem szánt terület, közjóléti erdő területe, szintterületi mutató értéke elhanyagolható, míg a terület további részei nagyrészt beépítetlenek. Az Lke-3-XI-02 építési övezetbe tartozó telkek megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató értéke a KÉSZ szerint 0,3 m²/m², a parkolási szintterületi mutató értéke 0,25 m²/m². A vizsgálatok alapján a meglévő lakófunkciójú telkek többségének szintterületi mutató értéke az előírt maximális értéket meghaladja.



#### 1.2.4.7. Beépítési magasság és szintszám vizsgálat

A beépítési magasságok és a szintszámok vizsgálatát az **ÉKV-7** rajzi melléklet mutatja be.



Az Lke-3-XI-02 építési övezetbe tartozó telkek megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m. Oromfal alkalmazása esetén 5,5 m, zöldtető alkalmazása esetén 5,4 m.. A vizsgálatok alapján a meglévő lakófunkciójú telkek többségének az előírtaknak megfelel.

#### 1.2.6. A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat

A vizsgált terület a Rupphegy erdőterülete és a mellette található kertvárosias, fokozatosan beépülő lakóterület. Kiemelten vizsgálandó a tervezési cél érdekében a 1478/4 és 1483/1 helyrajzi számú földrészlet.

A területet érinti a Trtv.-ben kijelölt Tájképvédelmi terület övezete. A Rupp-hegy tájképi megjelenése a Duna-völgye felől meghatározó, tájképvédelmi szempontból jelentős. A hegy a budaörsi Csíki-hegyek vonulatának legkeletibb tagja, része annak a sasbérc vonulatnak, amelyet a Gellért-hegy, Sas-hegy, Ördög-orom alkot. Emellett kiemelkedő természeti értékeket rejt magában, ezért helyi jelentőségű természetvédelmi területként nyilvántartott. A lakóterületek által körbevett zárványterület olyan védett fajoknak ad otthont, mint például a bíboros kosbor, vagy a leánykökörcsin. Az itt található védett növények száma 40 körül van, a területén található sziklagyep, lejtősztyeppré, tölgyes és karsztbokorerdő megőrzendő élőhelytípusok. A 1478/4 hrsz.-ú ingatlan lakóterületbe ékelődő, telekalakítással érintett része ugyan a Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi területéhez tartozik, de Budapest

Főváros Főpolgármesteri Hivatal Tájépítészeti Osztályával történt egyeztetés alapján elmondható, hogy területén a védettséget indokló természeti érték nem található, lakókerti vegetáció jellemző.

#### **1.2.6.1. Védelmek és korlátozások**

##### *Helyi jelentőségű természetvédelmi terület*

A Rupphegy környezetéből szigetszerűen kiemelkedő erdőterülete a Fővárosi Önkormányzat 25/2013 (IV.18.) számú önkormányzati rendelete szerint **helyi jelentőségű természetvédelmi terület**. A védelem célja a területen található védett és veszélyeztetett állat és növényfajok, földtani értékek védelme és megőrzése. Az Önkormányzati rendelet rendelkezik a helyi jelentőségű természetvédelmi terület kezeléséről. A rendelet szerint a lehatárolt területen épületek, építmények, közművel és egyéb infrastrukturális elemek nem helyezhetők el. A helyi jelentőségű természetvédelmi területben van a 1478/4 számú földrészlet.

##### *Tájképvédelmi övezet területének övezete*

A tervezési területet érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX számú törvényben (TrTV) lehatárolt ökológiai hálózat magterületének övezetében rögzített **Tájképvédelmi terület övezete**. Az övezetre a 9/2019(VI.14) MvM rendelet területhasználatot korlátozó előírásai vonatkoznak. E szerint az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési, energetikai infrastruktúra hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználatot nem veszélyeztető műszaki megoldásokat kell alkalmazni. A tájképvédelmi terület övezete érinti mind a 1478/4, mind a 1483/1 helyrajzi számú földrészletet.

##### *Ökológiai hálózat magterület övezete*

A tervezési területet érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018.évi CXXXIX számú törvényben (TrTV) lehatárolt **ökológiai hálózat magterületének** övezete. Az övezetre a 9/2019(VI.14) MvM rendelet területhasználatot korlátozó előírásai vonatkoznak. E szerint az övezeten belül nem jelölhető ki új beépítésre szánt övezet. Az ökológiai hálózat magterületének övezete lefedti a 1478/4 hrsz földrészletet és érinti a 1483/1 helyrajzi számú földrészletet.

### 1.2.6.2. Zöldfelületek

*Erdőterület az Országos Erdőállomány adattára szerint.*

A tervezési terület 1478/4 hrsz -ú terüeltének nagy része a 2009.évi XXXVII. számú, az erdőről, az erdő védelméről, az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerint az Országos Erdőállományi adattár szerint erdőterület. Az erdőterületre a 61/2017 (XII.21) számú FM végrehajtási rendelet előírásai vonatkoznak. Kezelője a Pilisi Parkerdő Zrt, tulajdonosa Magyar Állam.

Az erdőterület jellemzően szárazságtűrő tölgy fajokkal, valamint cserjés aljnövényzettel benőtt, a fennsíkon sziklagyepes felületekkel tagolt. Sétautak tárják fel, tetején szép kilátást nyújtó gyepes terület található. A természetvédelmi terület a ismertető táblákkal és erdei ülő bútorokkal, hulladékgyűjtőkkel ellátott.

Az erdőterület táji értékeit meghatározza, hogy erdősült zárványként, meghatározó tájképi elemként emelkedik ki a hegylábi lakóterületek között. A tölgyes és karsztbokor erdő jellegű faállomány tisztásai védett bíboros kosbor, leánykökörcsin, törpe írisz és egyéb, összesen 40 féle védett fajból álló védett növénynek biztosítanak élőhelyet.

*Lakóterületek magánkertjei*

Az erdőterületet körülvevő hegyláb beépítésre szánt terület, hegyvidéki lakóterület. A területen társasházak és családi házak találhatók, melyek szabadon álló telkei jellemzően kertesítettek, fásítottak.

*1483/1 hrsz terület táji-zöldfelületi adottságai*

Az Lke övezetben lévő, magántulajdonú telek felső szakasza határos a helyi természetvédelmi területtel, de nem része annak. A telek túlnyomó része ma felhagyott gyümölcsös üdülőtelek. Területe 2170 m<sup>2</sup>.

Jelenlegi területhasználata szerint a teljes telek faállománya túlnyomórész pusztuló gyümölcsfákból áll, melyek között telepített díszcserjék, örökzöldek maradványai, valamint bozótos pionír növényzet (vadrózsa, szeder stb) telepedtek meg. A rendkívül meredek, mintegy 25 m szintkülönbséget áthidaló telek jellemzője még, hogy azon épületrom és hajléktalanok által kialakított hulladékos felületek is megjelentek.

Védett növényzet fentiek következtében a telken nem található.

### 1.2.6.3. A környezeti állapot jellemzői

**Levegőtisztaság védelem:** A konkrét tervezési terület levegőtisztasági állapotát előnyösen befolyásolja, hogy erdőterülettel közvetlenül határos. Ezért az intenzív, sűrű faállomány levegőtisztító hatása kedvezően befolyásolja a közvetlen környezet levegőminőségét.

Hasonlóan kedvező a kertes családiházas, üdülőházas területhasználatot jellemző intenzív fásítottság a kertekben.

A terület közelében sem számottevő pontszerű levegőszennyező forrás, sem jelentős forgalmú közút, vasút nem található.

**Zaj és rezgésterhelés** A tervezési terület kiemelkedően kedvező zajmentes zóna. Sem üzemi- ipari tevékenységből származó zajforrás, sem közúti- vasúti forgalom által keltett zajterhelés nem regisztrálható.

**Talajvédelem, felszíni és felszín alatti vizek védelme** A tervezési térség a Rupp-hegy közvetlen környezete. Jellemzően erősen lejtő telkek és erdő területek alkotják a kis lejtésű fennsík közvetlen környezetét. Ezért számolni kell a csapadékvizek gyors lefutásával, a fedetlen talajt veszélyeztető talaj lemosódással.

**Vízminőség védelem** A Rupp-hegy északi oldalának harmada a 1478/4 hrsz-on vízminőség védelmi terület övezetébe tartozik. Mivel a védelmi terület a lejtésviszonyokat figyelembe véve a hegy tervezési területtel átellenes oldalán található, a közvetlen tervezési területre gyakorolt kölcsönhatás nincs. A vízminőséget az erdőterület kedvezően alakítja. A beépítésre szánt területeken a csapadékvíz visszatartást és a szennyvíz elvezetését műszaki eszközökkel biztosítani kell.

**Klímavédelem** Az erdőterület faállománya a helyi klíma alakításában fontos pozitív szerepet játszik. Csökkenti a felmelegedés szélsőséges hullámzását, kiegyenlítő szerepe meghatározó. A beépítésre szánt területeken a legkorszerűbb, közel nulla kibocsátású fűtő- hűtő rendszerek alkalmazásával, az épületek szabványok szerinti szigetelésével lehet a helyi klímát előnyösen befolyásolni.

#### **1.2.6.4. Természeti- táji értékek- zöld infrastruktúra hálózat vizsgálata**

A Trtv-ben kijelölt Tájképvédelmi terület övezete a tervezési térséget magába foglalja.

A Rupp-hegy tájképvédelmi szempontból jelentős, markáns, kilátási és rálátási szempontból egyaránt meghatározó domborzati elem. A budaörsi Csiki hegyek dombvonulat keleti széle, mely dombvonulat folytatódik az Ördög-orom, Sas-hegy, Gellérthegy irányában.

A hegytető, mint beépítésre szánt területek közötti zárvány erdőterület, helyi jelentőségű természetvédelmi terület. A Rupp-hegy védett növények (mintegy 40 faj) élőhelye. Az erdőt körbe ölelő, beépítésre szánt, kertes lakó és üdülőtellek táji értékét a beépítettség mértéke és minősége, valamint a kertek fásítottsága és annak minősége döntően befolyásolja. A zöld infrastruktúra hálózatot a tervezési területen a zárt, védett erdő és a magánkertek alkotják.

### **1.2.7. Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők**

A tervezett módosítás gyakorlatilag egy telekrendezés két telek között, a területet nagyobb összefüggéseiben, adottságaiban nem érinti a telekrendezés. Katasztrófavédelmi szempontból a terület adottságai nem változnak, korlátozó tényezők nem keletkeznek. A 1483/1 hrsz-ú ingatlanon az építési lehetőségei sokkal kedvezőbbé válnak, úgy hogy eközben a környezetét kár nem éri.

## **2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

### **2.1. A rendezést befolyásoló értéket, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek**

#### **A területet érintő jogszabályok és korlátozások**

A területen található több jogszabályi korlátozás is érinti, amelyek a következők:

- Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló **Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 25/2013. (IV. 18.) önkormányzati rendelete** alapján a vizsgált telek a Rupp-hegy természetvédelmi terület részét képezi. A terület védetté nyilvánításának célja a természetes növénytársulásokkal rendelkező, számos védett, valamint veszélyeztetett állat- és növényfaj élőhelyének megőrzése, illetve az itt található földtani értékek védelme.

A rendelet tartalmazza a terület természetvédelmi kezelési tervét, amely kitér a természetvédelmi gyakorlati célkitűzésekre és stratégiára, korlátozásokra és tilalmakra. Ezek értelmében a területen épület, egyéb építmények, kerítések és kapuk létesítése és infrastruktúra kiépítése nem engedélyezhető, új közmű nem építhető.

- Érinti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény**ben (Trtv.) lehatárolt ökológiai hálózat magterületének övezete rögzített Tájképvédelmi terület övezete, amelyre vonatkozó előírásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** előírásai vonatkoznak.

Területén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

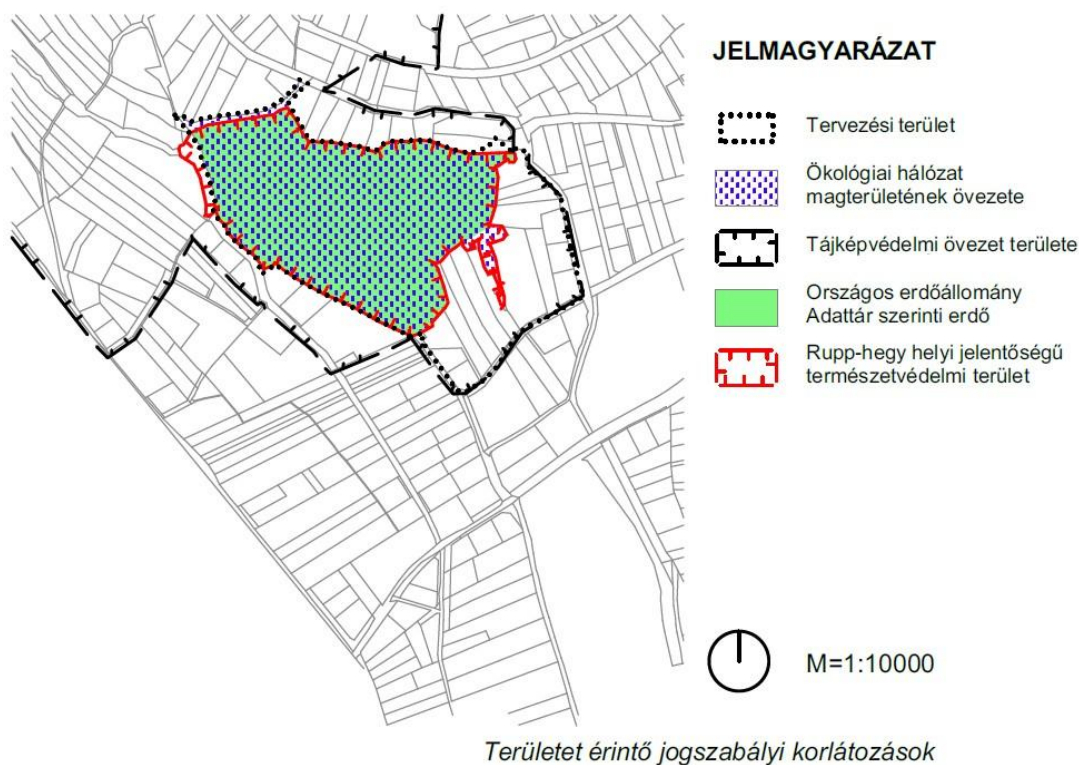
- Érinti a területet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény**ben (Trtv.) rögzített Tájképvédelmi terület övezete, amelyre

vonatkozó előírásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** előírásai vonatkoznak.

Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

- A 1478/4 hrsz.-ú ingatlan jelentős hányada az Országos Erdőállományi Adattár része, mint védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület. Az érintett területre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló **2009. évi XXXVII. törvény**, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény végrehajtásáról szóló **61/2017. (XII. 21.) FM rendelet** előírásai vonatkoznak.

A fentiek közül a telekalakítással érintett területrészt az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdő nem érinti.



A beépítés során figyelembe kell venni a Kerületi Önkormányzattal jövőben kötött településrendezési szerződésben foglaltakat, az épített és környezeti viszonyokat és adottságokat, illetve TSZT/FRSZ-hez igazodó, annak megfelelő Kerületi Építési Szabályzat szöveges és az építési övezetre vonatkozó paraméterek határértékeinek előírásait.

Ennek megfelelően:

- a beépítés szabadonálló;
- a terepszint feletti 15%-os beépítési mértéknek megfelelően, míg a 25%-os terepszint alatti határétéknek megfelelően építhető;
- az övezetre előírt szöveges előírásoknak megfelelően egy épület maximum bruttó alapterülete legfeljebb 300 m<sup>2</sup> lehet;
- építési övezet épületmagasság határértéke a paramétertáblának megfelelően 5 méter, oromfalas magastető esetén a kedvezményes érték 5,5 méter, míg zöldtető esetén 5,4 méter, melyekre további kedvezményeket a terep lejtésével, a tető kialakításával összefüggésben a KÉSZ 31.§ (13)-(16) bekezdései állapítanak meg.
- 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> az általános szintterületi mutató, a parkolási szintterület 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 75%-os a zöldfelület legkisebb mértéke
- további, a kialakítható rendeltetési egységek számára, az elő-, oldal- és hátsókertre, mélygarázsra stb. vonatkozó szöveges előírásokat a KÉSZ 31.§, míg az épületek elhelyezésére és kialakítására vonatkozó tovább előírásokat a 6-7. fejezetek tartalmazzák.

A TKR egyedi építészeti követelményei című fejezet meghatározza a kerítések kialakíthatóságát, illetve mivel a terület településkép szempontjából meghatározó területen van a városképi illeszkedés érdekében új épület építése esetén az adott területegységben kialakult karaktert meg kell őrizni, különös tekintettel a párkánymagasságot, tetőidom formáját, a tető hajlásszögét, a tető és a homlokzatok anyaghasználatát stb. A TKR 18.§-a szerint magastetős kialakítás esetén a tető hajlásszöge legfeljebb 45 fok lehet.

## **2.2. Problématérkép**

A területcsere az OTTrT 3/1 melléklete alapján érinti az ökológiai hálózat magterületének övezetét.

A 2018. évi CXXXIX. törvény – Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 43.§ határozza meg az ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó előírásokat.

## "27. Ökológiai hálózat magterületének övezete

43. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

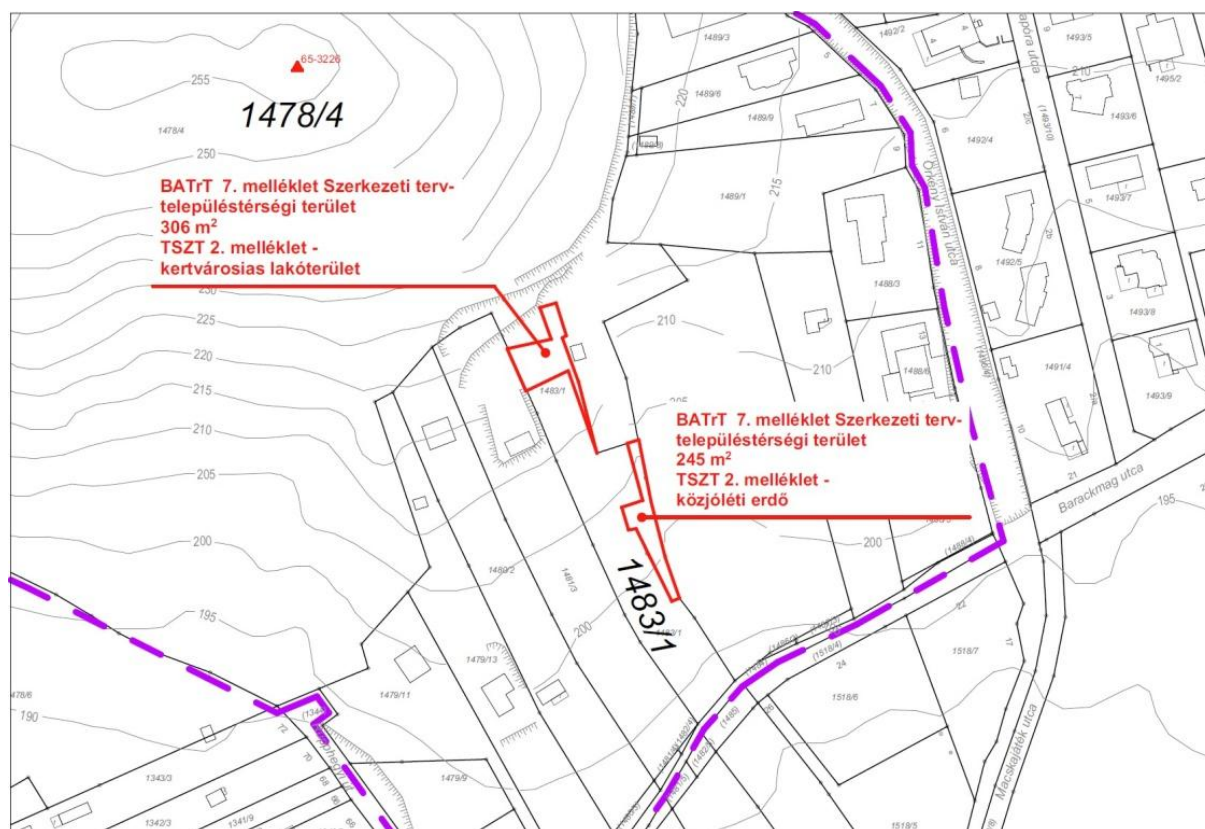
a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,

ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatók, vagy

ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;

b)\* az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet."



A43.§ (1) ac) pontja alapján a területcsere során a magterület övezetén új beépítésre szánt terület kijelölhető.



**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
RUPP-HEGY HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET (1478/4)  
ÖRKÉNY ISTVÁN UTCA - BARACKMAG UTCA - RUPPHEGYI ÚT ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLETÉRE  
43/2018. (XII.4.) ÖK RENDELETTEL ELFOGADOTT KÉSZ-5 MÓDOSÍTÁSA**

**2025. augusztus**

### 3.1. A rendezési javaslat összefoglalója

Mivel a tervezett telekalakítás és ennek megfelelően a javasolt területhasználat, illetve építési övezet és övezet kijelölése a természetben kialakult állapotnak megfelelően történik, nem érint jelentős táji, természeti értéket, védett fajt, a módosítás **nem veszélyezteti a természeti értékeket, nem jelent változást, nem okoz kedvezőtlen hatást környezetére nézve.**

#### 3.1.1. Telekalakítás

A közjóléti erdő kis része beékelődik a 1483/1 és a 1486/1 helyrajzi számú telkek közé. Ez az ékszerű „Ek” erdőterület és a szomszédos 1483/1 helyrajzi számú telek telekhatár-rendezése képezi a telekalakítást.

A telekhatár-rendezés alapvetően területtartóan tervezett, de a magasabb rendű jogszabályokban előírt erdőterület pótlás miatt a meglévő telkek területe kismértékben változni fog. Cél a rendezett telekhatárok kialakítása, ezzel párhuzamosan a szükséges erdőterület pótlása, mely figyelembe veszi a természeti és táji értékeket, a szomszédos telekhatárokhoz való illeszkedést, illetve a TSZT és a KÉSZ alapján előírányzott kertvárosias lakófunkció kedvező kialakíthatóságát.

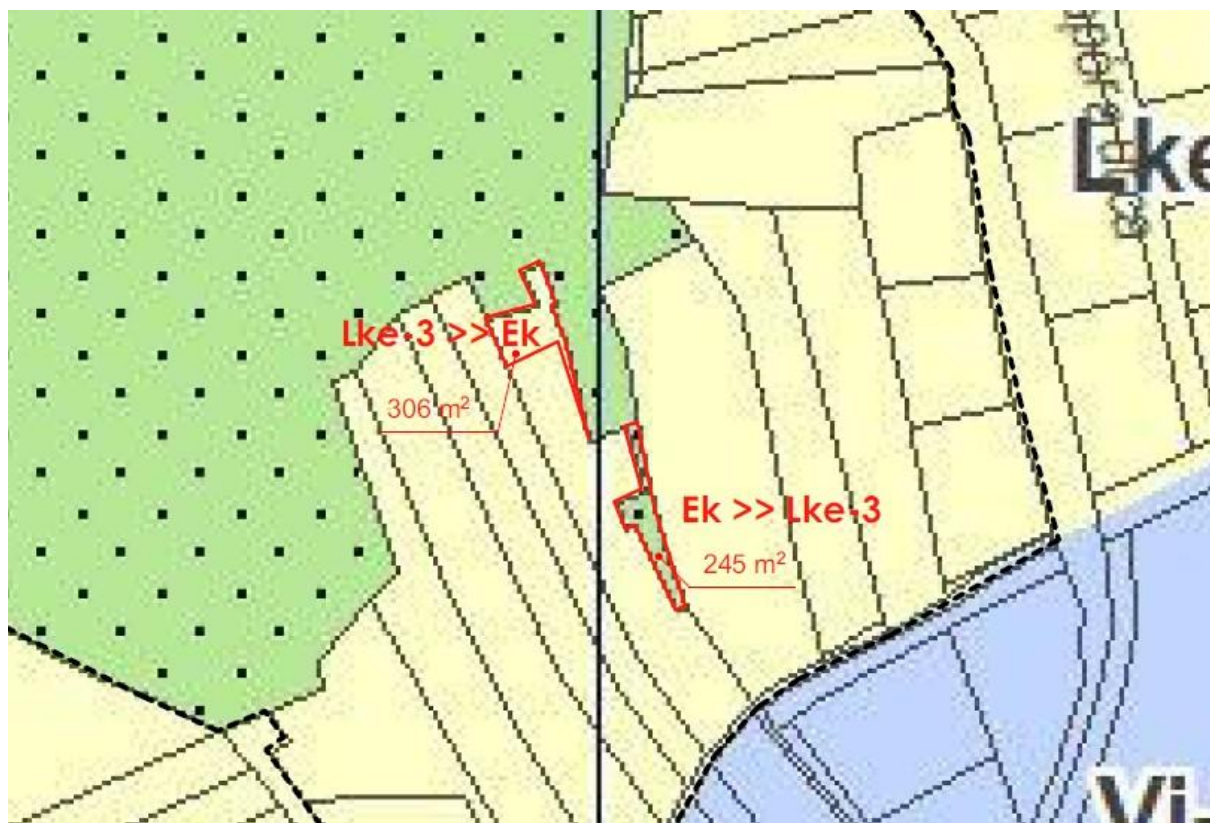
A 2170 m<sup>2</sup>-es telek összterülete a tervezett módosítással 61 m<sup>2</sup>-el csökken, az erdőterület és az erdőövezet pedig 61 m<sup>2</sup>-el nő. Így sem a természetvédelmi érték, sem a tájvédelmi érdek nem sérül.

#### 3.1.2. Csereterület számítás

A telekalakítás során figyelembe kell venni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bekezdését.

*„12.§ (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”*

A beékelődő erdőterület területe 245 m<sup>2</sup>. Ez a terület kerül a módosítás során Lke-3 kertvárosias övezetbe. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni, ennek megfelelően az Ek övezetbe  $245 \times 1,25 = 306 \text{ m}^2$  kerül át Lke-3 övezetből.



HRSZ	Telekterület jelenleg (m <sup>2</sup> )	Telekterület telekalakítás után (m <sup>2</sup> )
1478/4	7 6174	7 6235
1483/1	2170	2109

A 2018. évi CXXXIX. törvény – Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvénynek megfelelően az Lke-3 területfelhasználási egység területe 61 m<sup>2</sup>-rel csökken, míg az Ek területfelhasználási egység területe ugyanennyivel nő.

### 3.2. Településrendezési javaslat

A tervezett átalakulás és fejlesztés vonatkozásában több településrendezési eszköz módosítása is szükségessé válik a megvalósíthatóság érdekében. A telekhatár-rendezés következtében – mivel két területfelhasználási egység határa is módosul – a TSZT és FRSZ tervlapjai is módosulnak, ezért mind a fővárosi-, mind pedig a kerületi tervdokumentumok (önkormányzati határozat és rendeletek) módosítását kell kezdeményezni:

- A 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott **Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét (TSZT 2021)**,
- A jelenleg hatályos, a többször módosított 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel elfogadott **Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ)**,
- valamint a 43/2018. (XII.4.) önkormányzati rendelettel elfogadott 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 Szabályzat (KÉSZ-5)**.

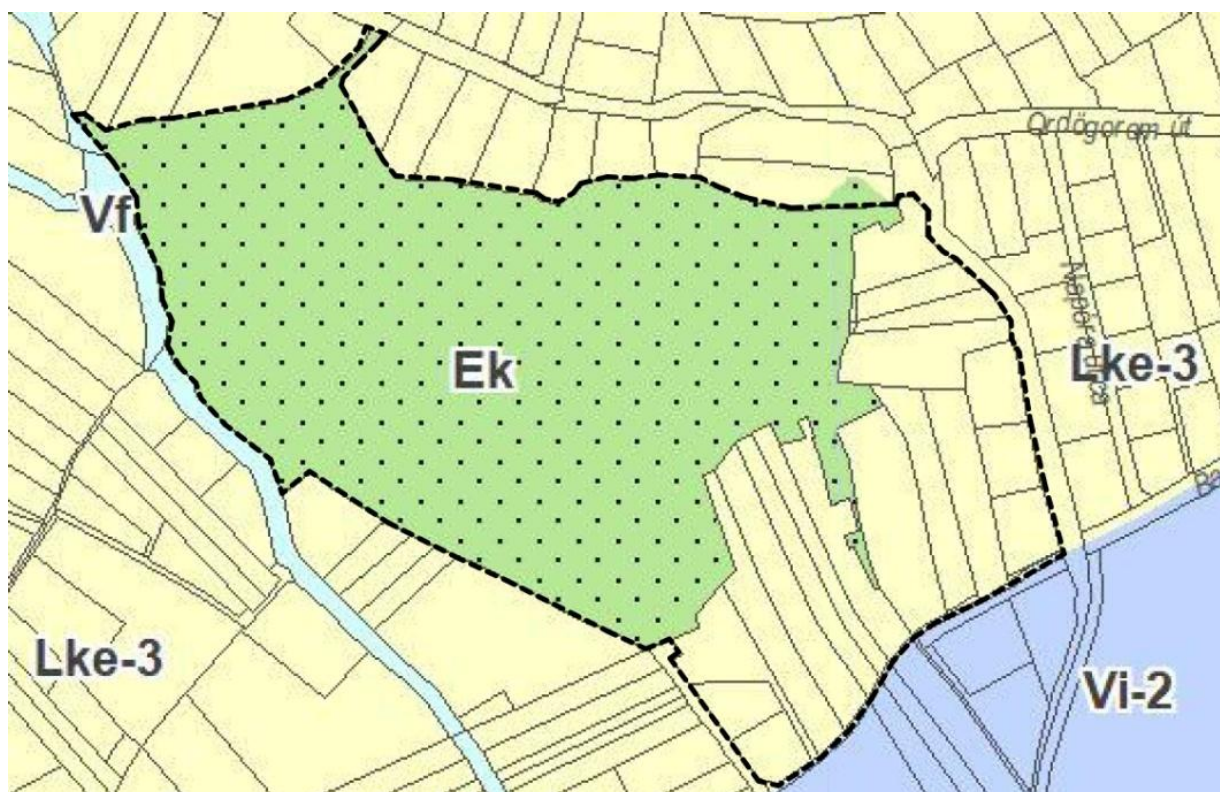
Az első kettő esetében a Budapest Főváros Önkormányzata a felhatalmazott a módosításra, míg a harmadik eszköznel Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata.

### **3.2.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT2021) módosítási javaslata**

A TSZT esetében a leíró munkarészek módosítása nem szükséges, a javaslat a Szerkezeti Tervlapot érinti, azok közül a „Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás”, a "Szerkezeti tervlap - 3. Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolását ", "Szerkezeti tervlap - 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem" tervlapot.

. A TSZT módosítása következtében a beépítésre szánt területet és a beépítésre nem szánt területet új korlátozó vagy tiltó térképi elem nem érinti. A lakóterület továbbra is „Lke-3” -ba sorolt sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület (max. 6,5m beépítési magasság) és nyilvántartott régészeti lelőhely jelölés területe érinti. Az „Ek” területfelhasználási egységet érintő „Helyi jelentőségű védett természeti terület” határa a telekhatár és a területfelhasználási egység határának módosítását, változását követi le, de ennek módosítása csak a telekalakítást követően hajtható végre, mivel a „Helyi jelentőségű védett természeti terület” határa az ingatlanhatárokat követi le. Az „Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület” és a „Tájképi terület övezete” jelölések területe és határa nem módosul, a telekhatár-rendezés nem érinti őket.

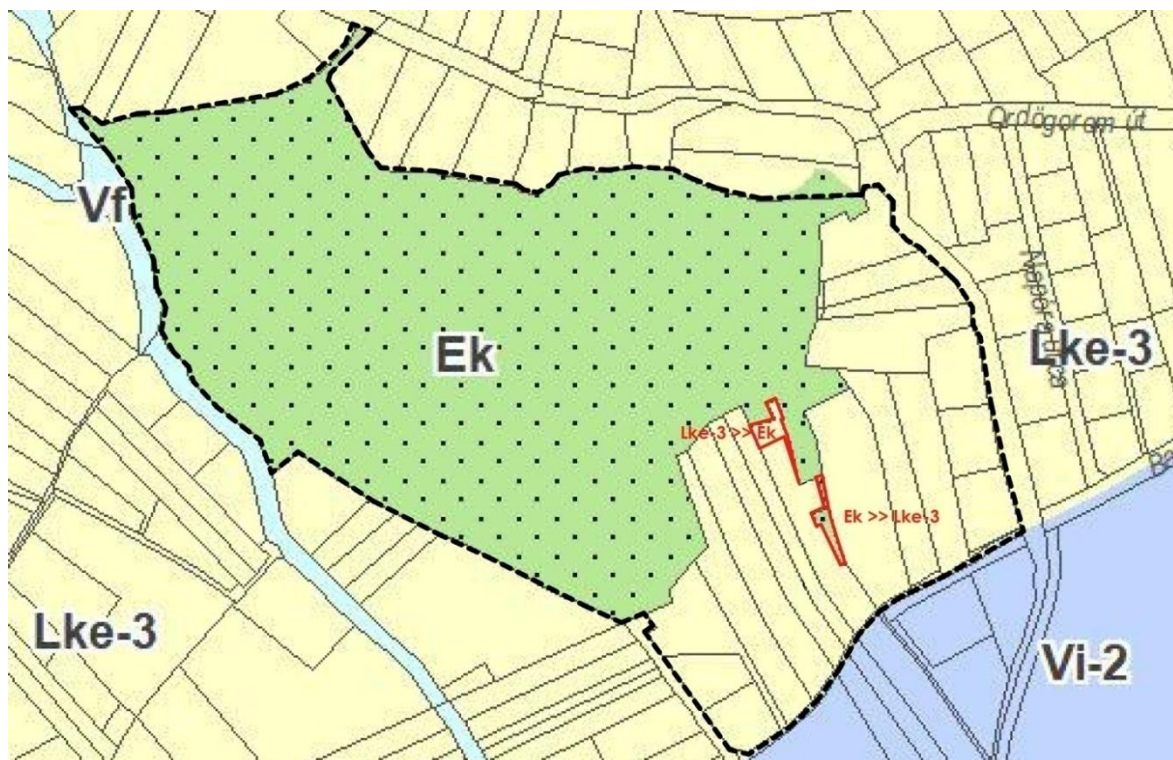
## TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja



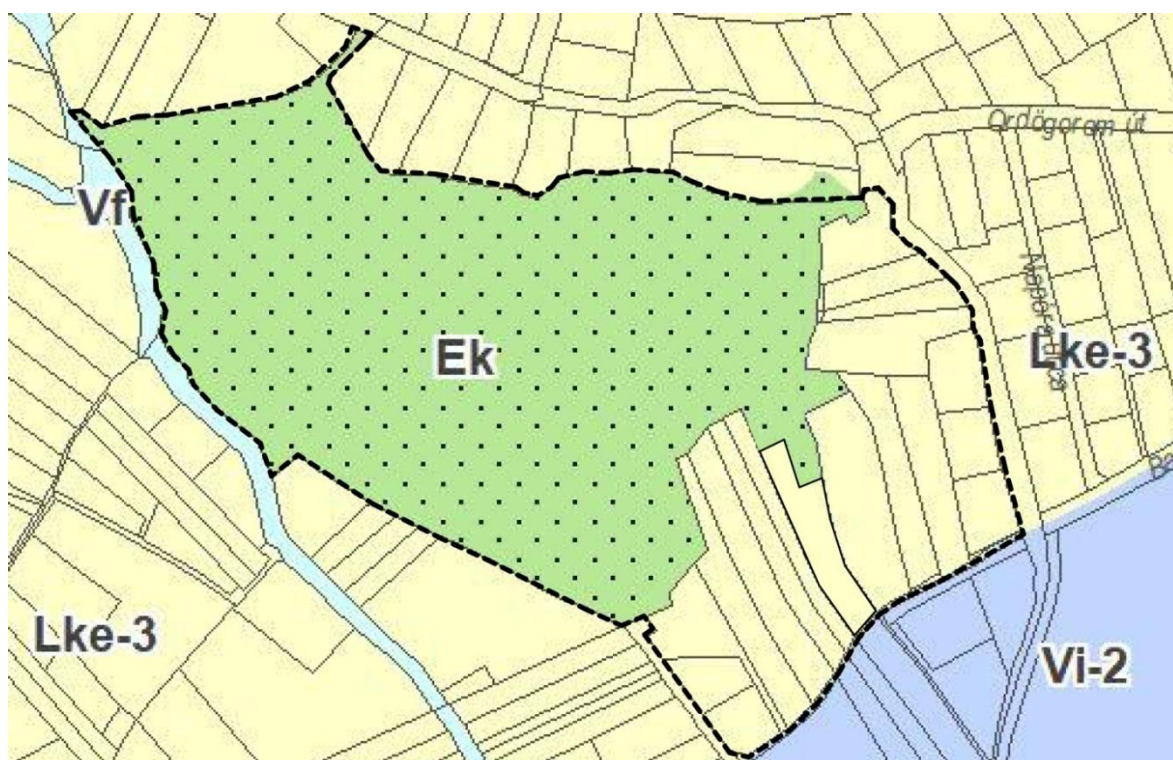
*Hatályos TSZT 1 Területfelhasználás tervlapja a tervezési terület lehatárolásával*

- Lke-3** Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület
- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Ek** Közjóléti erdő
- Vf** Folyóvizek medre és partja





*Hatályos TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának módosítása*



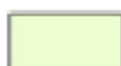
*Javasolt TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja a tervezési terület lehatárolásával*



**TSZT 3.b) Az épített környezet értékeinek védelme, a) Más jogszabállyal értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja**



*Hatályos TSZT 3.b) Az épített környezet értékeinek védelme, a) Más jogszabállyal értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja a tervezési terület lehatárolásával*

 Lke-3 jelű, sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület (max. 6,5 m beépítési magasság)



*Javasolt TSZT 3.b) Az épített környezet értékeinek védelme, a) Más jogszabállyal értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja a tervezési terület lehatárolásával*

#### TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja

Az „Ökológiai hálózat magterületének övezete” határa a Duna-Ipoly Nemzeti Parkkal egyeztetve lett a Telepítési Tanulmány készítése során a telekhatás-rendezzéssel összhangban.



Hatályos TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja



Javasolt TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja a tervezési terület lehatárolásával



A „Helyi jelentőségű védett természeti terület” határa a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendelete alapján került feltüntetésre. A nevezett rendelet módosítását követően kerülhet sor a TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapjának módosítására.

### 3.2.2. Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosítási javaslata

Ahogy azt a vizsgálati munkarészeknél is leírtuk az FRSZ a TSZT-vel összhangban készül, azonban rendeleti szinten három nagyobb tématerületet szabályoz:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határozta meg.

Ezek közül a telekhatár-rendezéssel összhangban az FRSZ esetében az FRSZ 1. mellékletének módosítása javasolt.

#### FRSZ kivonat

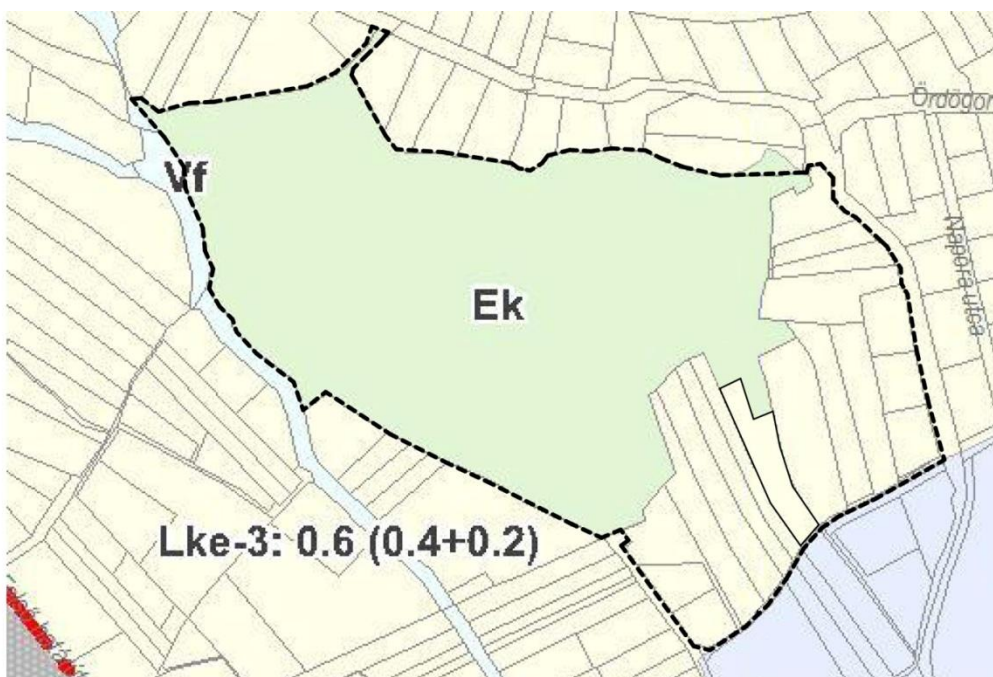


*Hatályos FRSZ tervlapja a tervezési terület lehatárolásával*

- Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)
- Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)
- II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
- Ek** Közjóléti erdő
- Vf** Folyóvizek medre és partja



*Hatályos FRSZ tervlapjának módosítása a tervezési terület lehatárolásával*



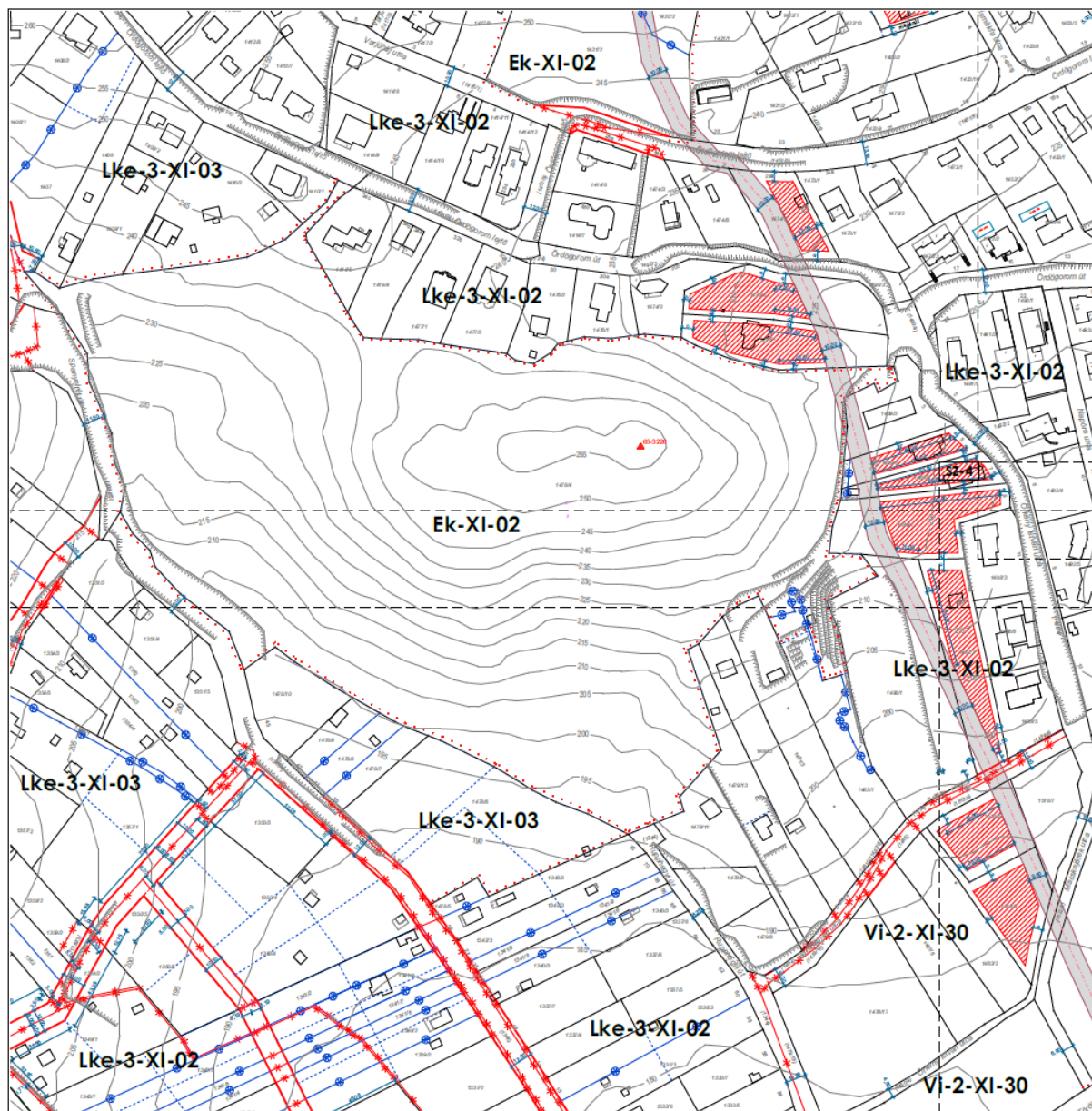
*Hatályos FRSZ tervlapja a tervezési terület lehatárolásával*



### 3.2.3. Szabályozás koncepció, a KÉSZ-5 módosítási javaslata

A KÉSZ-5 módosítása a TSZT és az FRSZ változásaival összhangban, a kialakult állapotnak megfelelően, a helyi sajátosságokat és adottságokat figyelembe véve történik. A KÉSZ-5 rendeletében az alábbi részek módosítása tervezett:

A KÉSZ-5 1.a. melléklete (Szabályozási terv – Szabályozási elemek)



Tervi elemek javasolt módosítása:

- telekhatár módosítása, javasolt telekhatárt megszüntető jel és javasolt telekhatár
- övezet és építési övezet határának módosítása

Az Ek-XI-02 övezet és az Lke-3-XI-02 építési övezet szabályozási határértékeinek paraméterei nem változnak:



## 2. melléklet a 43/2018 (XII.4.) XL.ÖK rendelethez

### Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezetek és övezetek szabványozási mutatóit tekintve összesítő táblázat										
Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telek szélesség	beépítési mód	beépítettségmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terep-szint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m <sup>2</sup>	m		%	%	m	m	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	%
Kertvárosias, szilvettérzékenyhegyvidéki lakóterület (Lke-3)										
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lke-3-XI-02	1000	18	SZ	15	25	-	5,0(5,5) <sup>xxx</sup> (5,4) <sup>z</sup>	0,3	0,25	75
Erdőterület (E)										
Ek-XI-02	kialakult	kialakult	SZ	1	1	-	4.5	0.01	0.01	90

(X) Az övezet üszótelkes beépítéseköl és az ezekhez csatlakozó közterületekből áll, ezért a terepszintalatti beépítés, a szintterületi mutató valamint a legkisebb zöldfelületi mérték számításánál az övezet egész területét kell figyelembevenni.

(xx) Engedmény épületmagasság é sszintszám korlátozás esetén, a szintszám pinceszint + földszint + 1 szint, a min. oldalkert változatlanul 3,75 m.

(xxx) Engedmény oromfalas magastető használata esetén.

(xxxx) Az épületépületmagassága max. 11,0 m, de a templom funkciójából következően a tervezett torony (tomvok) max. magassága: 25,0 m

[ ] Alapintézményi rendeltetés esetén

z Engedmény zöldtető kialakítása esetén

## 3.3. Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvízgazdálkodás

### 3.3.1. Táji környezetre gyakorolt hatás

A tervezett beavatkozás, mely az erdőterület és a helyi védett természetvédelmi terület növekedésével jár, nem veszélyezteti a táji környezetet, a térség tájképét.

### 3.3.2. Környezeti elemekre gyakorolt hatás

A tervezett módosítás nem veszélyezteti sem a térség levegőminőségét, sem zajterhelését, sem vízminőségét, sem klímáját.

### 3.3.3. Csapadékvíz gazdálkodási javaslat

Az erdőterület csapadékvíz gazdálkodása nem változik.

A kertes családiházak és üdülő telkeken a csapadékvíz gyűjtéséről és célszerű felhasználásáról (pl. kertöntözés) műszaki berendezések, csapadékvíz tárolók és tartályok létesítésével kell gondoskodni. Az egyes telkek területéről a lehulló csapadékvíz elfolyását meg kell gátolni.

## 3.4. Védelmi és korlátozó elemek

Módosul a helyi természetvédelmi terület határa, területe 61 m<sup>2</sup>-el megnő. A növekedés és a kialakuló telekforma az okszerű természetvédelmi kezelést segíti.

Kedvező irányban módosul az ökológiai hálózat magterület határa, területe 61 m<sup>2</sup>-el megnő.

Nem módosul a tájképvédelmi övezet határa.

### 3.5. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bekezdése:

*„12.§ (2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”*

A beékelődő erdőterület területe 245 m<sup>2</sup>. Ez a terület kerül a módosítás során Lke-3 kertvárosias övezetbe. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni, ennek megfelelően az Ek övezetbe  $245 \times 1,25 = 306 \text{ m}^2$  kerül át Lke-3 övezetből.

A 2018. évi CXXXIX. törvény – Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvénynek megfelelően az Lke-3 területfelhasználási egység területe 61 m<sup>2</sup> -el csökken, míg az Ek területfelhasználási egység területe ugyanennyivel nő.

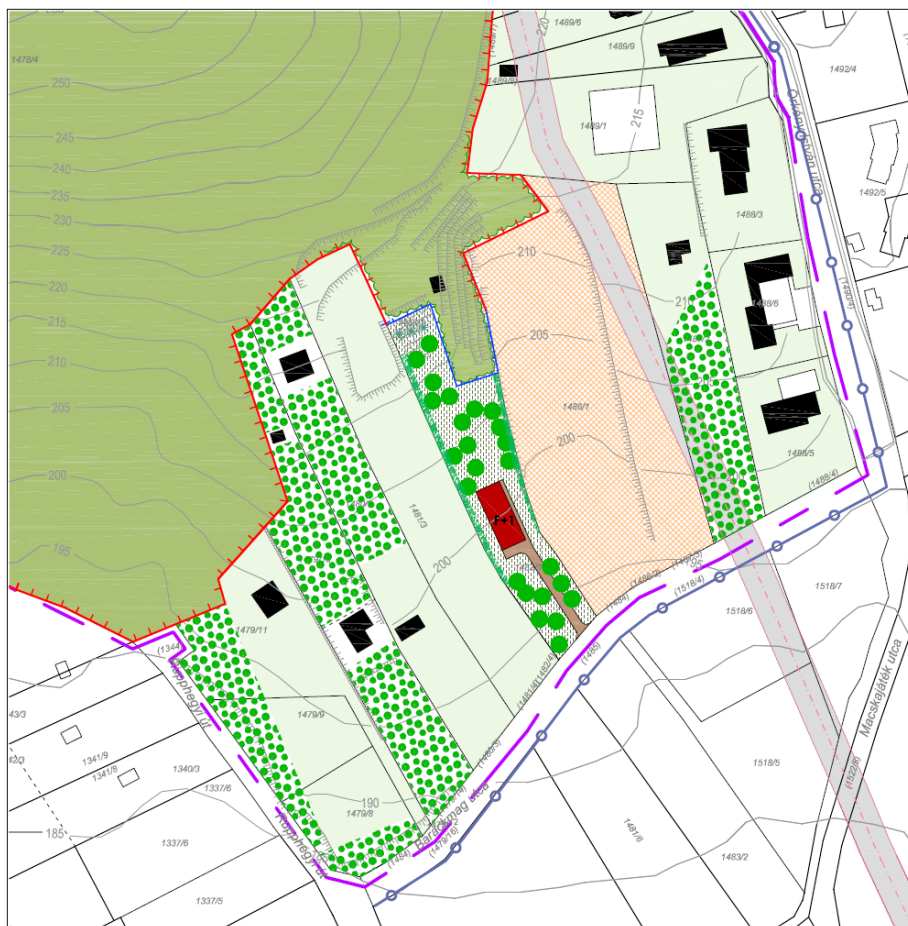
Területfelhasználási egység jele, megnevezése	Jelenlegi XI. kerületi terület (ha)	Változás (ha)	Tervezett XI. kerületi terület (ha)
Lke-3 – Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	74,47	-0,0061	74,46
Ek – Közjóléti erdő	261,08	+0,0061	261,09
Módosítással érintett területfelhasználási egységek összesen	335,55		335,55

### 3.6. A beépítés alakulása és a tervezett állapot mutatói

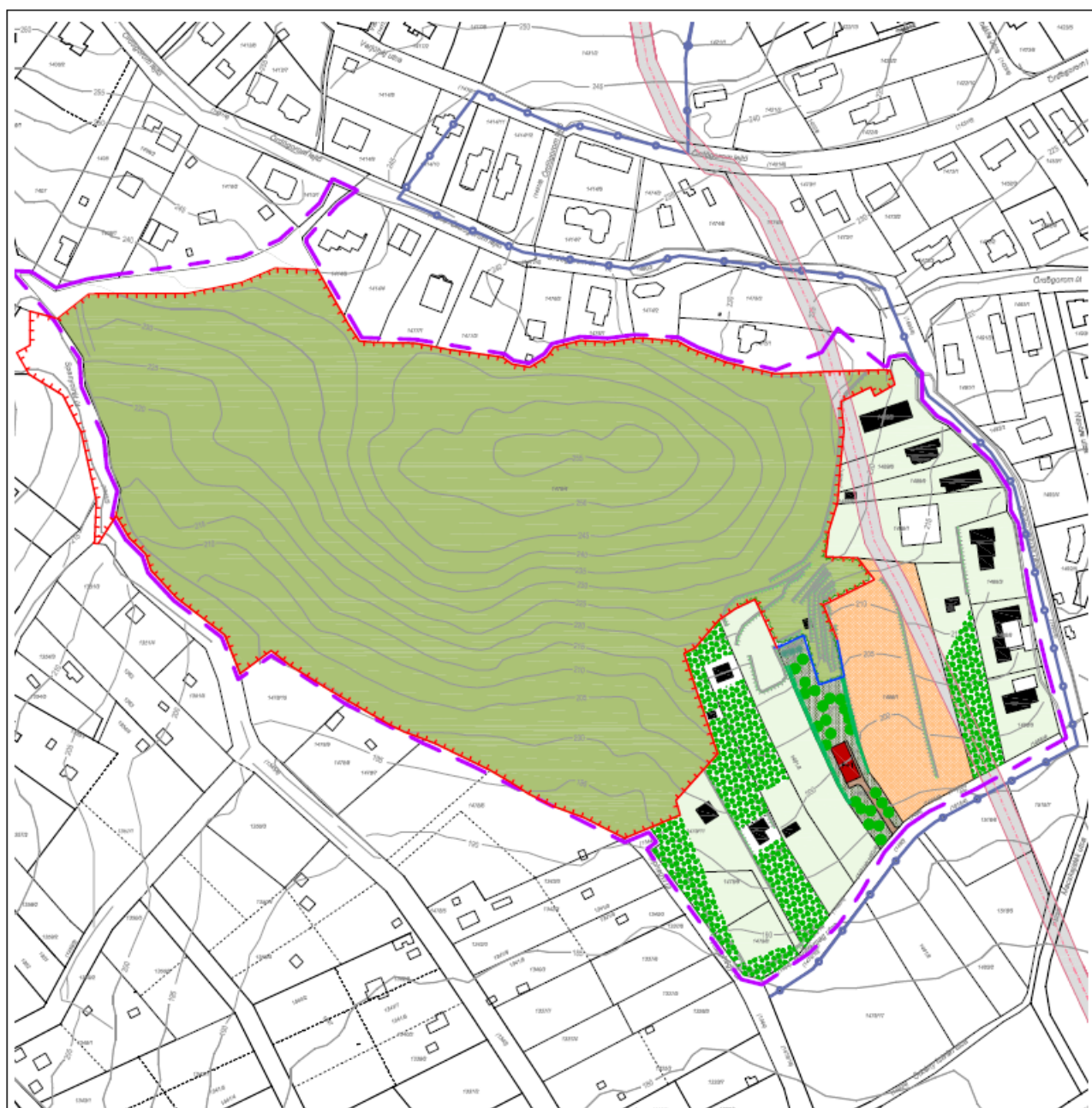
A még nem beépített telkeken a tervezett lakófunkció beépítési paramétereinek meg kell felelnie a mindenkorai KÉSZ beépítési paraméter előírásainak. Igazodni szükséges a környező beépítési és környezeti adottságokhoz. A jelenleg hatályos szabályozás beépítési paramétere nem változnak. A tervezési területen belül a telekhatár-rendezés egy építési telket érint, ezért a beépítési javaslatot a Telepítési Tanulmány alapján erre a telekre mutatjuk be.

Mivel a tervezett telekalakítás és ennek megfelelően a javasolt területhasználat, illetve építési övezet és övezet kijelölése a természetben kialakult állapotnak megfelelően történik, nem érint jelentős táji, természeti értéket, védett élőhelyet és fajt, a módosítás **nem veszélyezteti a természeti értékeket, nem jelent változást, nem okoz kedvezőtlen hatást környezetére nézve.**

## Beépítési és zöldfelületi javaslat - részlet



## Beépítési és zöldfelületi javaslat



### 3.7. Módosítások hatása a zöldfelületi rendszerre

Az erdőterület és az erdőövezet határa oly módon módosul, hogy a lehatárolás igazodik az erdőlábi erdősültség tényleges helyzetéhez. Az erdő övezetből és a helyi természetvédelmi területből kikerül a rontott gyümölcsössel borított nyúlvány területrésze. Egyben mind az erdőterület, mind az erdőövezet területe 61 m<sup>2</sup>-el megnő.

Az Lke övezetű 1483/1 hrsz telek morfológiája a beépíthetőség és a harmonikus kertkialakítás szempontjából előnyösen változik, bár területe 61 m<sup>2</sup>-el csökken.

### 3.8. Biológiai aktivitás változás vizsgálata a 419/2021 (VII.15) kormányrendelet 10 melléklet szerint

#### 1478/4 hrsz telek      Kiinduló állapot

Telekterület 76,174 ha	Fajlagos B A érték 9	B A érték 68,55
------------------------	----------------------	-----------------

#### Tervezett állapot

Telekterület: 76,235 ha	Fajlagos B A érték 6	B A érték 68,611
-------------------------	----------------------	------------------

**B A érték növekedés tervezett állapotban 0,061**

#### 1483/1 hrsz telek      Kiinduló állapot: B A érték összesen:1,0317

Telekterület 0,2170 ha

Területmegoszlás

Épület rom 0,0045,0 ha	Fajlagos érték 0	B A érték 0
Gyümölcsös 0,1831 ha	Fajlagos érték 5	B A érték 0,915
Ligetes cserjés telekrész 0,00194 ha	Fajlagos érték 6	B A érték 0,1164
Hulladéklerakó 0,00015 m <sup>2</sup>	Fajlagos érték 2	B A érték 0,0003

#### Tervezett állapot B A érték összesen: 1,4095

Telekterület: 0,2109 ha

Épület területe 0,0080 m <sup>2</sup>	Fajlagos érték 0	B A érték 0
Kerti út vízáteresztő 0,0018 m <sup>2</sup>	Fajlagos érték 1	B A érték 0,0018
Kert 3 szintű növényzettel 0,2011 ha	fajlagos érték 7	B A érték 1,4077

**B A érték növekedés tervezett állapotban 0,3785**



## 1. MELLÉKLET

### Emlékeztető

**Tárgy:** XI. kerület (Rupp-hegy) 1478/4 hrsz.-ú és 1483/1 hrsz.-ú telkek telekalakítása

**Időpont:** 2023. 11. 29.

**Helyszín:** online egyeztetés

**Jelen voltak:**

- Takács Noémi természetvédelmi csoportvezető (Főpolgármesteri Hivatal, Várostervezési Főosztály, Tájépítészeti Osztály)
- Tatai Zsombor környezettervezési irodavezető (BFVT Kft.)

Tatai Zsombor, a BFVT Kft. tervezője tájékoztatta Takács Noémit, a Főpolgármesteri Hivatal Tájépítészeti Osztályának természetvédelmi csoportvezetőjét, hogy a Budapest XI. kerület, 1483/1 hrsz.-ú telek tulajdonosa kezdeményezné a 1478/4 hrsz.-ú és 1483/1 hrsz.-ú telkek telekalakítását a 1483/1 hrsz.-ú telek jobb hasznosíthatósága érdekében. A telkek a Budapest településszerkezeti tervében „Közjóléti erdő” (Ek) és „Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület” (Lke-3) területfelhasználási egységeket érintenek. Mivel a közjóléti erdőterület (1478/4 hrsz.-ú telek) a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet 11. melléklete szerint helyi jelentőségű természetvédelmi területet része, a vonatkozó jogszabályok alapján a lehatárolás módosításához és így a telekalakításhoz, a telek átsorolásához Fővárosi Önkormányzat hozzájárulása szükséges.

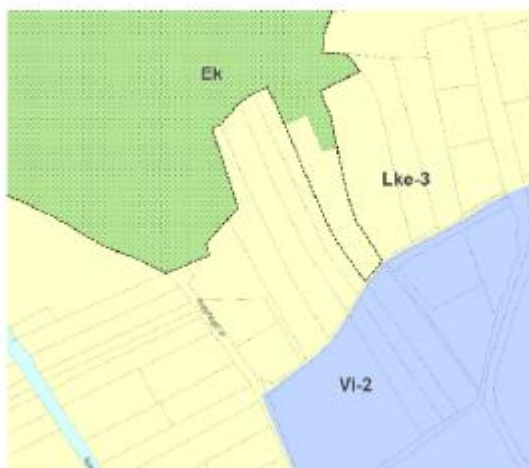
A tervező jelezte, hogy TSZT „Közjóléti erdő” (Ek) területfelhasználási egység és a helyi jelentőségű természetvédelmi terület módosítása során azok összterülete kis mértékben növekszik, határa az alábbi rajz szerint módosulna.

#### TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja



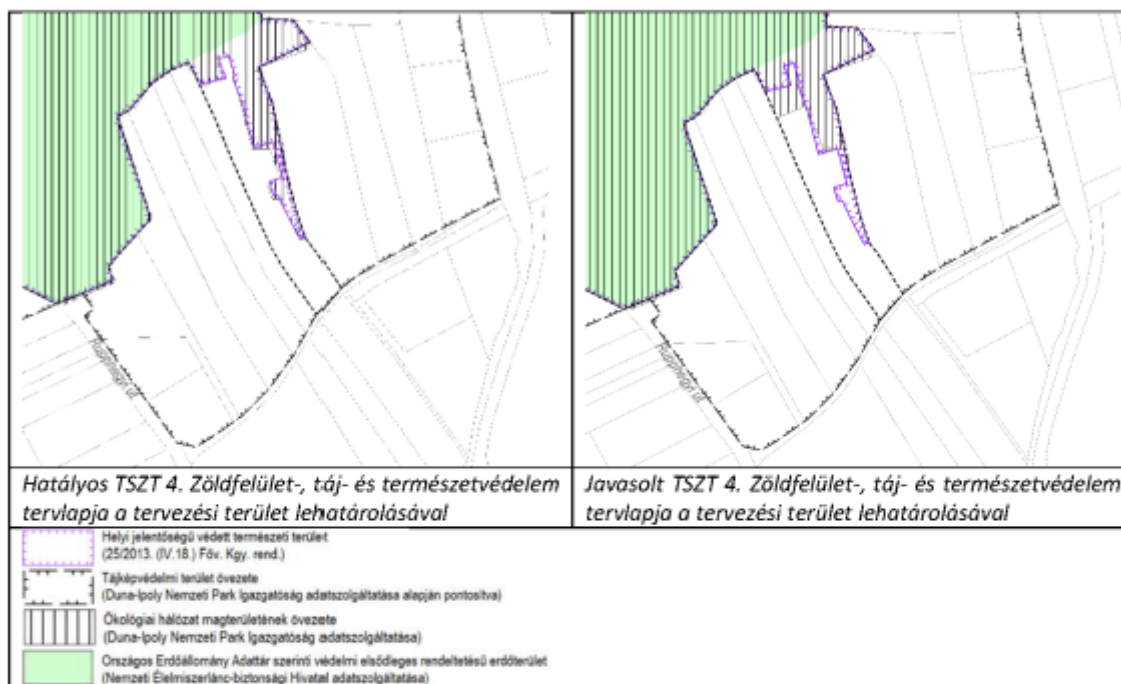
Lke-3 Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület  
VI-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

*Hatályos TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja a tervezési terület lehatárolásával*



Ek Közjóléti erdő  
VI Folyóvizek medre és partja

*Javasolt TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja a tervezési terület lehatárolásával*



Takács Noémi, a Főpolgármesteri Hivatal képviselőjében elmondta, hogy a tervezett telekalakítás és az ehhez kapcsolódóan a településrendezési eszközök és a helyi jelentőségű védett természeti terület módosításának természetvédelmi akadálya nincs, a helyszíni bejárás és a Természetvédelmi Őrszolgálat állásfoglalása alapján a módosítás a védett természeti terület értékeit nem veszélyezteti, ezért a területcsere ellen szakmai kifogás nem merül fel. Ezenkívül jelezte, hogy a helyi jelentőségű védett természeti terület módosítását meg kell előznie a telekalakítás, mivel a védett terület lehatárolása ingatlanhatárokhoz igazodik. Ennélfogva a településrendezési eszközök módosításának (ami egyúttal a telekalakítás feltétele) eredményeképpen átmenetileg érinteni fogja a kertvárosias lakóterületet a védett természeti terület.

*Emlékeztetőt összeállította: Tatai Zsombor*

## 2. MELLÉKLET

### Emlékeztető

**Tárgy:** XI. kerület (Rupp-hegy) 1478/4 hrsz.-ú és 1483/1 hrsz.-ú telkek telekalakítása

**Időpont:** 2023. 11. 29. 10 óra

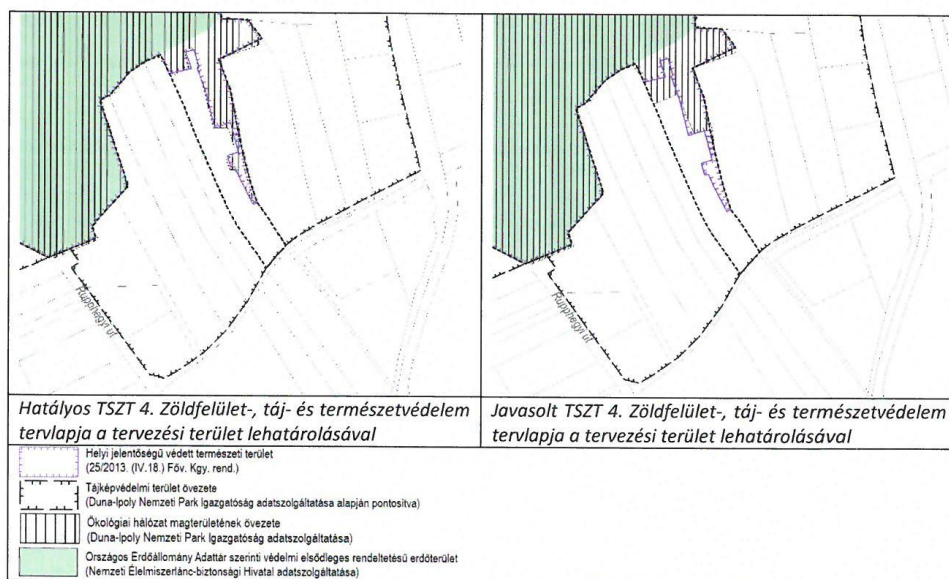
**Helyszín:** online egyeztetés

**Jelen voltak:**

- Pétsch Nóra (DINPI)
- Mike Eszter (DINPI)
- Tatai Zsombor (BFVT Kft.)
- András István (BFVT Kft.)
- Balla Mariann (BFVT Kft.)

Tatai Zsombor, a BFVT Kft. tervezője tájékoztatta a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának (továbbiakban: DINPI) munkatársait, hogy a Budapest XI. kerület, 1483/1 hrsz.-ú telek tulajdonosa kezdeményezné a 1478/4 hrsz.-ú és 1483/1 hrsz.-ú telkek telekalakítását a 1483/1 hrsz.-ú telek jobb hasznosíthatósága érdekében. A telkek a Budapest településszerkezeti tervében „Közjóléti erdő” (Ek) és „Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület” (Lke-3) területfelhasználási egységeket érintenek. Mivel a közjóléti erdőterület (1478/4 hrsz.-ú telek) Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerint az ökológiai hálózat magterület része, a vonatkozó jogszabályok alapján a lehatárolás módosításához és így a telekalakításhoz, a telek átsorolásához Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság hozzájárulása szükséges.

A tervező jelezte, hogy az ökológiai hálózat magterületének módosítása során annak összterülete nem változna, csak határa módosulna kis mértékben az alábbi rajz szerint.



A magterület érinti a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet 11. melléklete szerinti helyi jelentőségű természetvédelmi területet. A DINPI

helyszíni szemle és a rendelkezésére álló adatok alapján megállapította, hogy tervezett módosítás természeti értéket nem veszélyeztet.

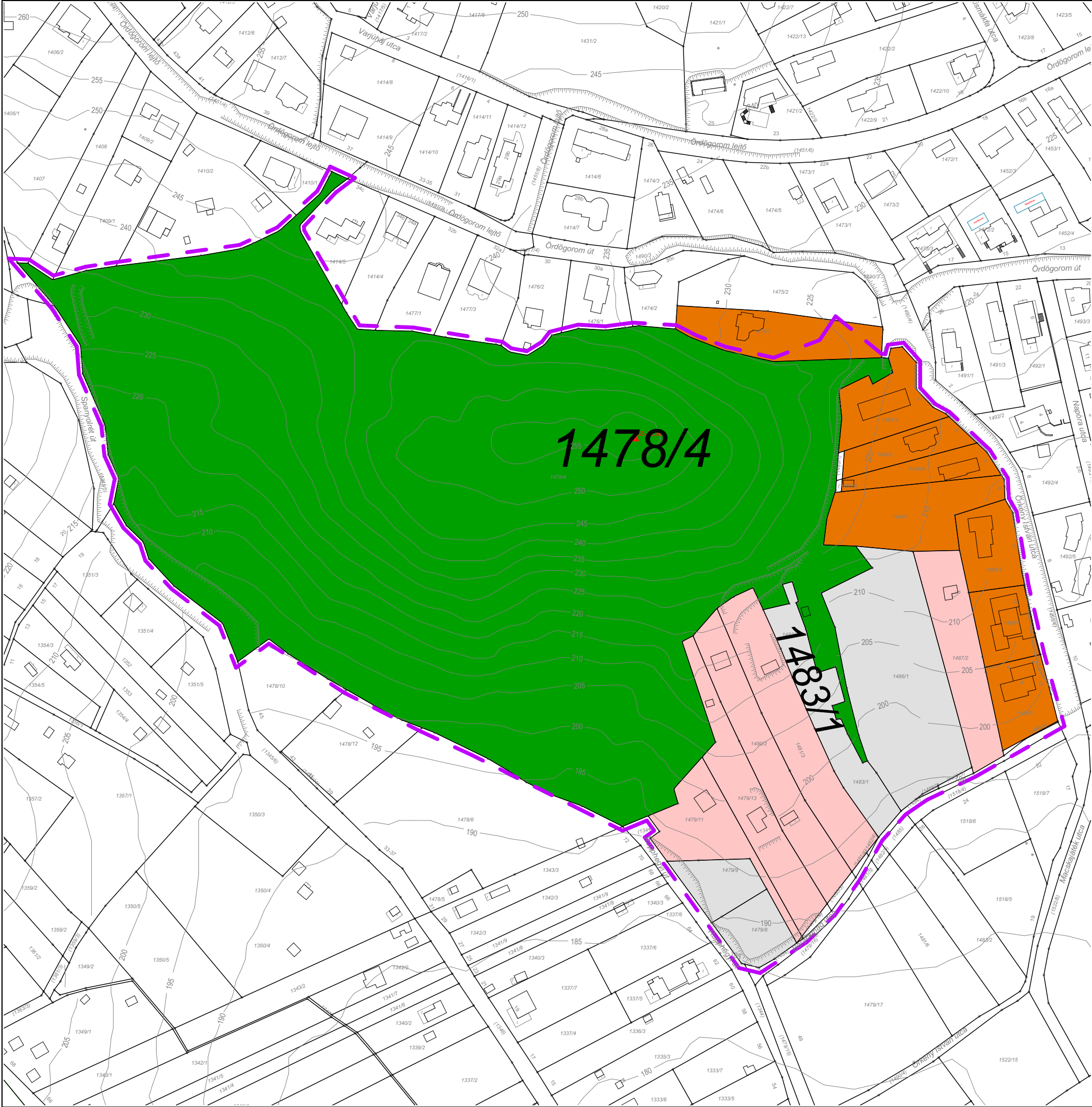
Amennyiben a Fővárosi Önkormányzat Tájépítészeti Osztály a helyi védett területtel összefüggésben nem emel kifogást, a DINPI hozzájárulását adja a magterület lehatárolásának korrekciójához.

*Emlékeztetőt összeállította: Tatai Zsombor*

Ellenjegyezte: Pétsch Nóra







BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉSz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal, magassági érték

Lakóterület

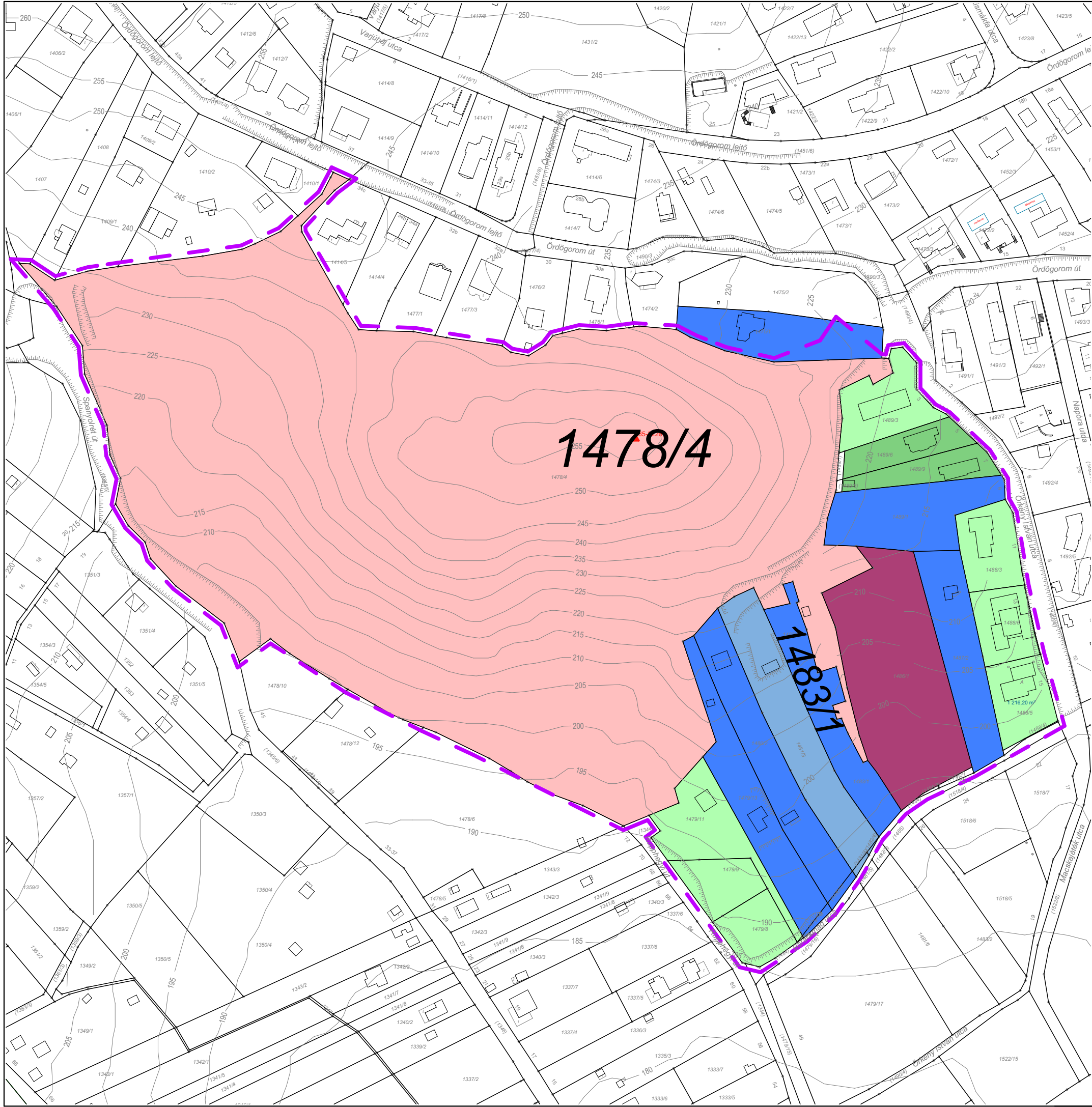
- Nagyvárosias telepszerű (lakótelep) beépítésű lakóterület
- Kertvárosias vegyes beépítésű lakóterület
- Új építésű lakóparki karakterű lakóterület
- Hétvégi házas terület

- Közösségi célú (intézményi) területek
- Sport, rekreációs területek
- Kereskedelmi, szolgáltató területek
- Városüzemeltetési területek
- Közlekedési terület-Buszpályaudvar
- Zöldfelületek területei
- Beépítetlen területek

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2025. július
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA	LÉPTÉK: 1:2000
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ: KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖRNYEZET: NEMES ZOLTÁN K1 01-5053
ÉKV-1	





BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉSz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal, magassági érték

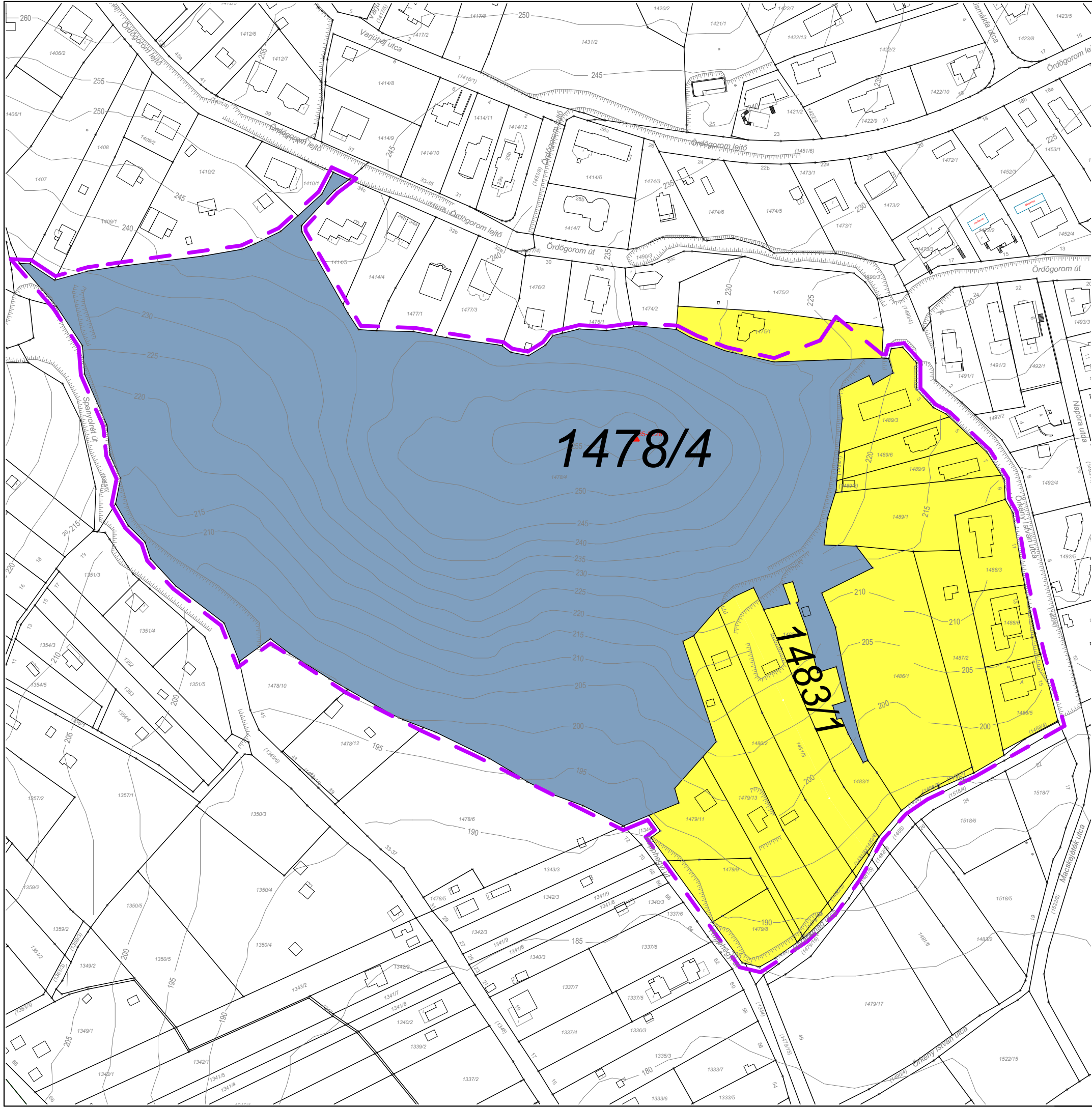
- 20 000 m<sup>2</sup> felett
- 10 001 - 20 000 m<sup>2</sup>
- 5 001 - 10 000 m<sup>2</sup>
- 4 001 - 5 000 m<sup>2</sup>
- 3 001 - 4 000 m<sup>2</sup>
- 2 001 - 3 000 m<sup>2</sup>
- 1 001 - 2 000 m<sup>2</sup>
- 501 - 1 000 m<sup>2</sup>
- 1 - 500 m<sup>2</sup>

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA  
DÁTUM: 2025. július

RAJZCÍM: TELEKSTRUKTÚRA-TELEKMÉRET VIZSGÁLAT  
LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ:  
KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01  
NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06  
KÖRNYEZET:  
NEMES ZOLTÁN  
K1 01-5053  
RAJZSZÁM:  
ÉKV-2







BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉSz-5 módosítása

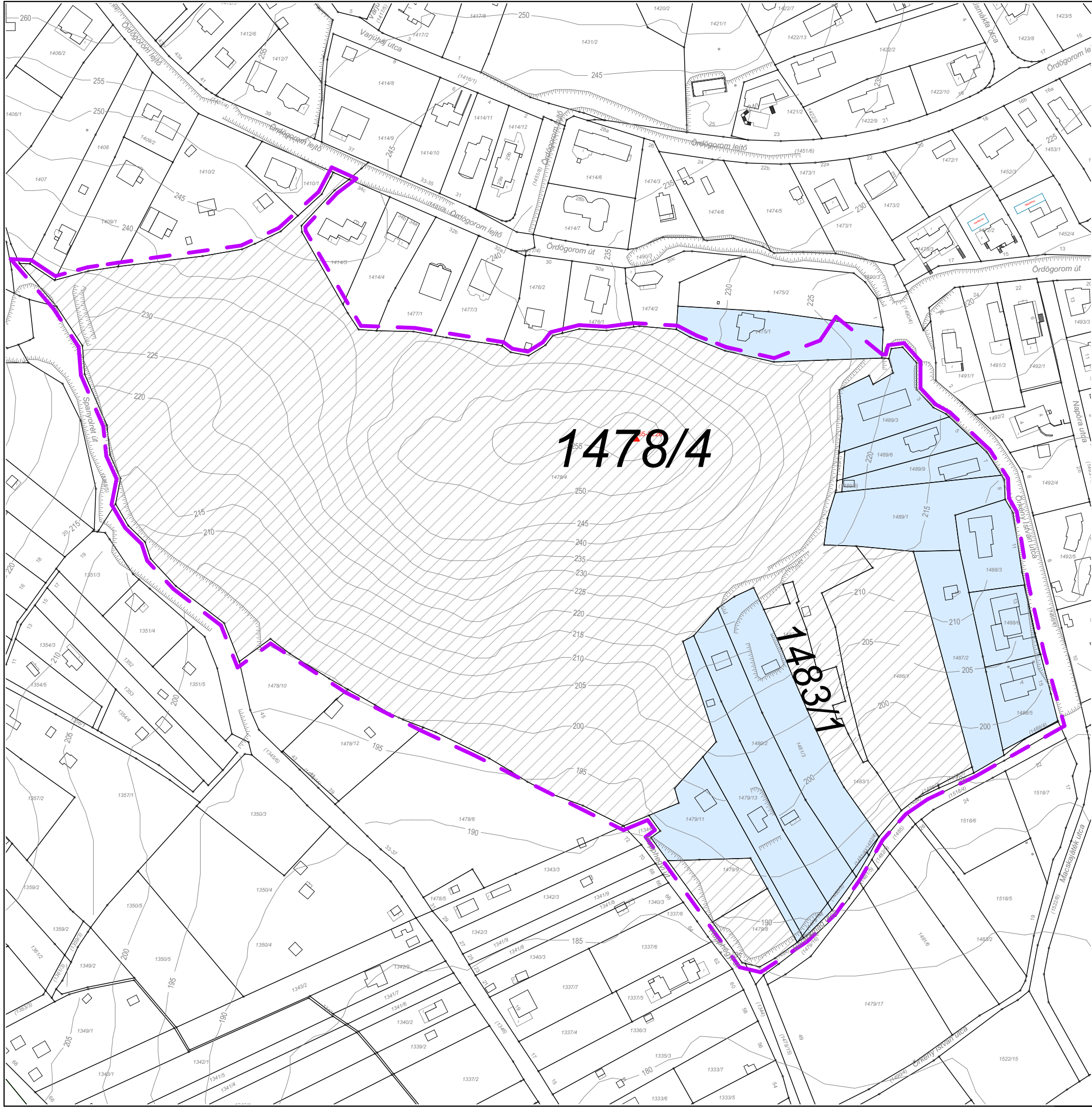
JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal, magassági érték
- Magántulajdon (természetes vagy jogi személy)
- Magyar Állami tulajdon

TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2025. július
RAJZCÍM: TELEKSTRUKTÚRA-TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT	LÉPTÉK: 1:2000
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01  <b>NAGY CSILLA</b> TT1 01-1210/06	KÖRNYEZET:  <b>NEMES ZOLTÁN</b> K1 01-5053
ÉKV-3	





BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉSz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal, magassági érték

- Oldalhatáros beépítés
- Ikres beépítés
- Telepszerű beépítés
- Szabadon álló beépítés
- Beépítetlen

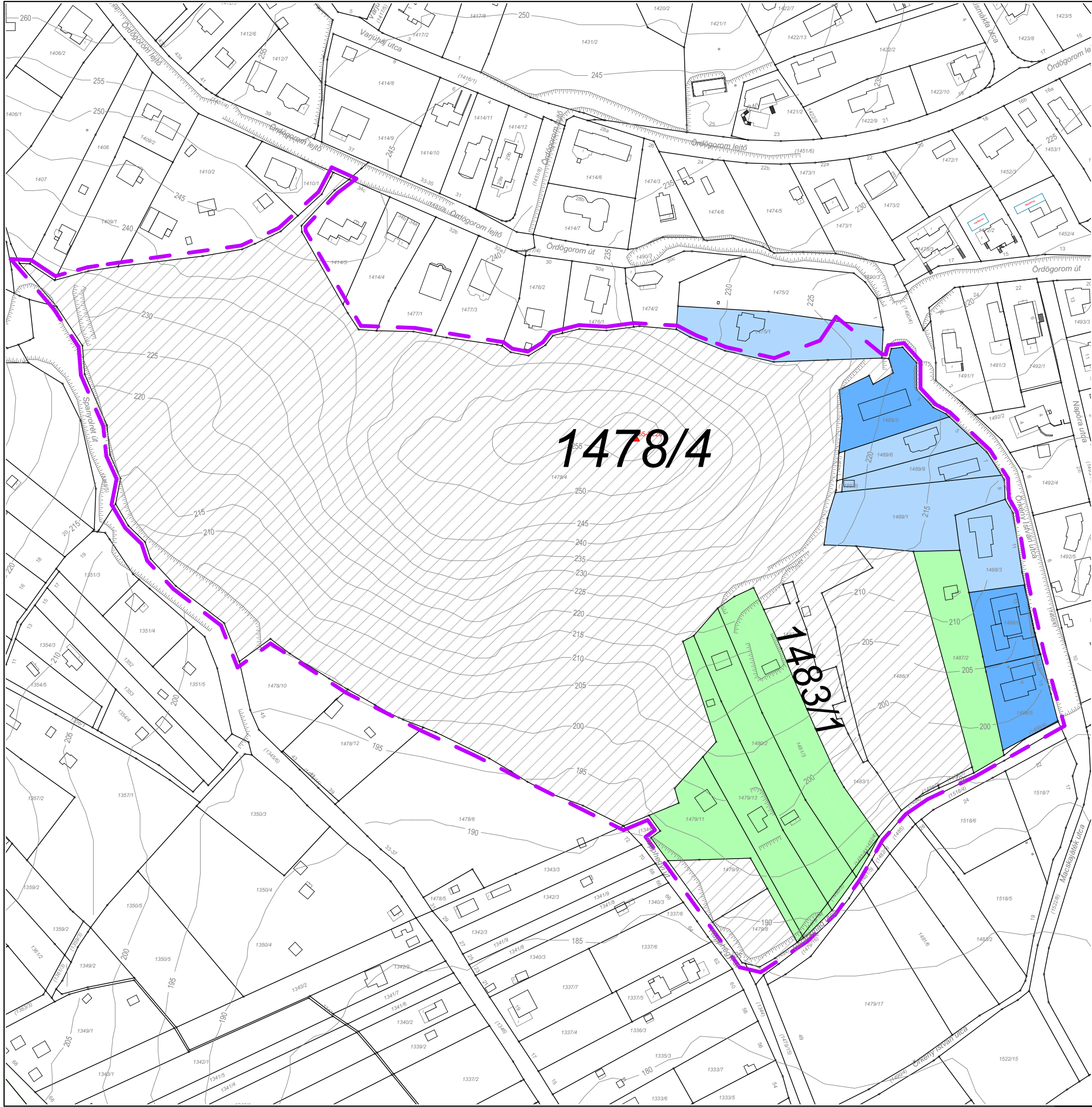
TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA  
DÁTUM: 2025. július

RAJZCÍM: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLATA  
LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: **KORÉNYI ANDRÁS**  
TT1 01-2590/01  
NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06  
KÖRNYEZET: **NEMES ZOLTÁN**  
K1 01-5053  
ÉKV-4





BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉSz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal, magassági érték

- 60 - 80 %
- 50 - 60 %
- 40 - 50 %
- 30 - 40 %
- 20 - 30 %
- 10 - 20 %
- 5 - 10 %
- 0,1 - 5 %
- beépítetlen

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

DÁTUM: 2025. július

RAJZCÍM: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK  
VIZSGÁLATA

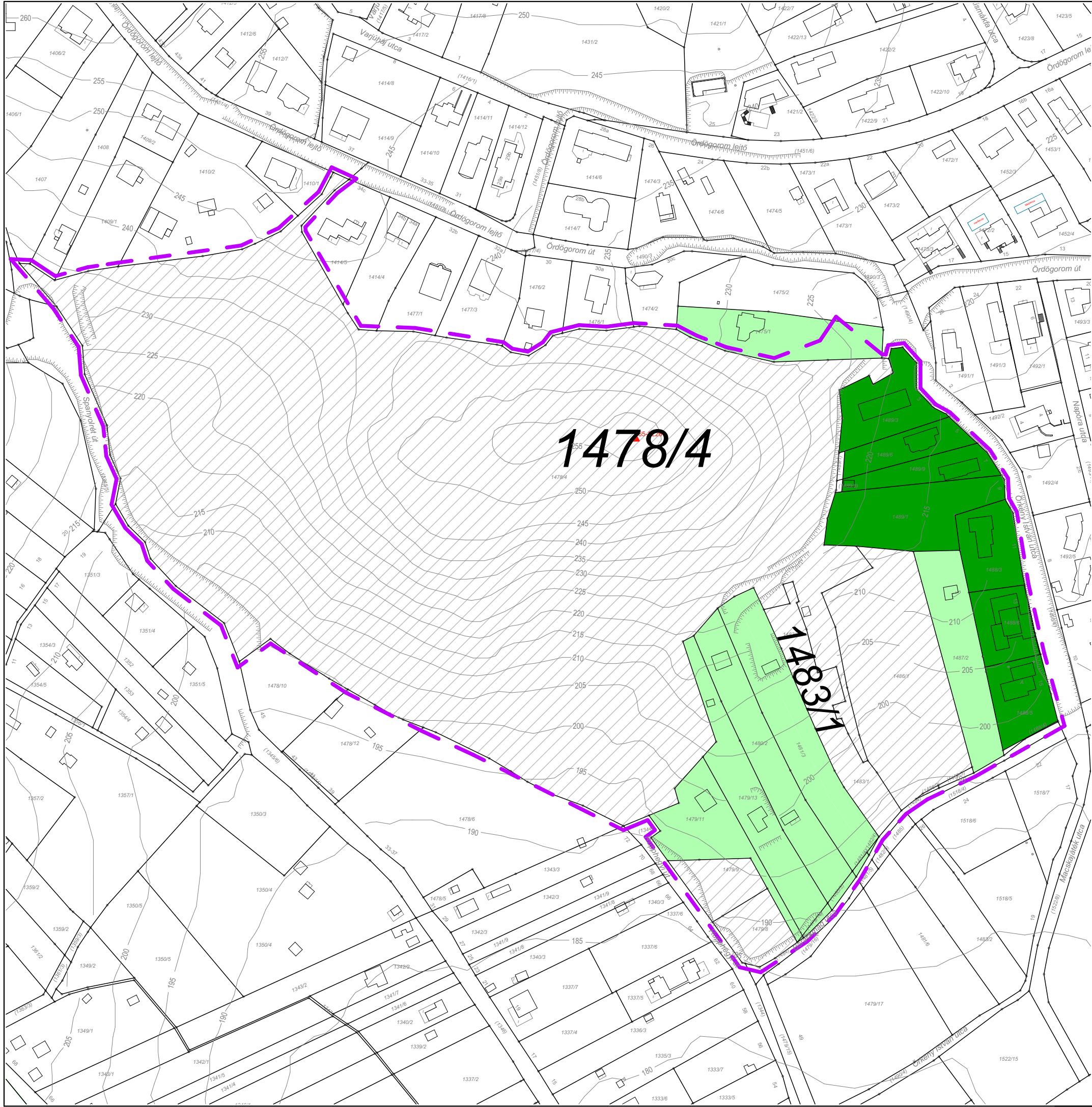
LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ:  
KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01  
NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖRNYEZET:  
NEMES ZOLTÁN  
K1 01-5053

RAJZSZÁM:  
ÉKV-5





BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉSz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal, magassági érték

- 6 - 10
- 4 - 6
- 2 - 4
- 1,5 - 2
- 1 - 1,5
- 0,5 - 1
- 0,2 - 0,5
- 0,01 - 0,2
- Beépítetlen

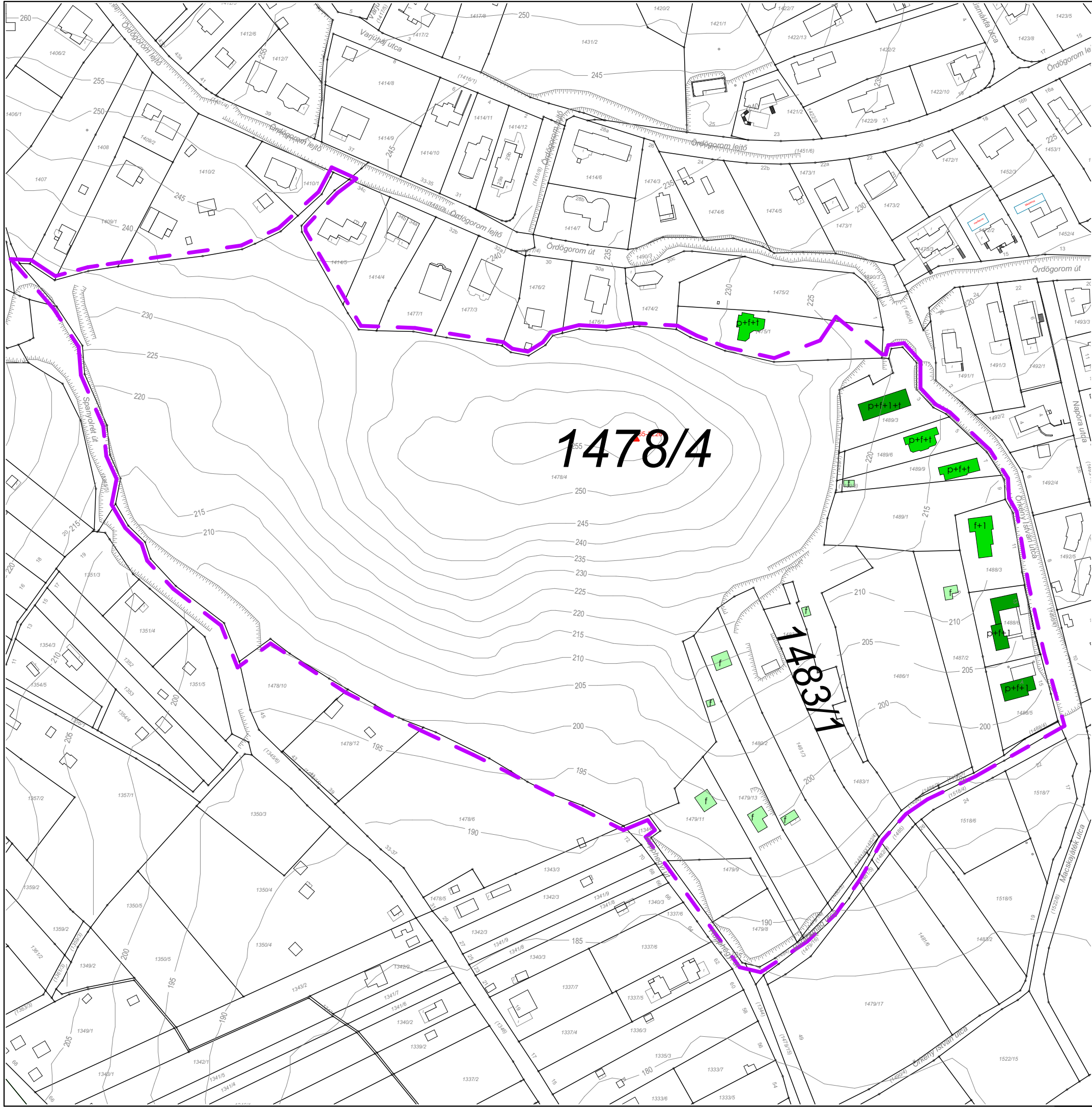
TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA  
DÁTUM: 2025. július

RAJZCÍM: ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-SZINTERÜLETI MUTATÓ VIZSGÁLATA  
LÉPTÉK: 1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-RENDEZŐ TERVEZŐ: **KORÉNYI ANDRÁS**  
TT1 01-2590/01  
NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06  
KÖRNYEZET: **NEMES ZOLTÁN**  
K1 01-5053  
ÉKV-6





BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉSz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal, magassági érték

- 11 - 14 szint
- 8 - 10 szint
- 6 - 7 szint
- 4 - 5 szint
- 3 szint
- 2 szint
- 1 szint

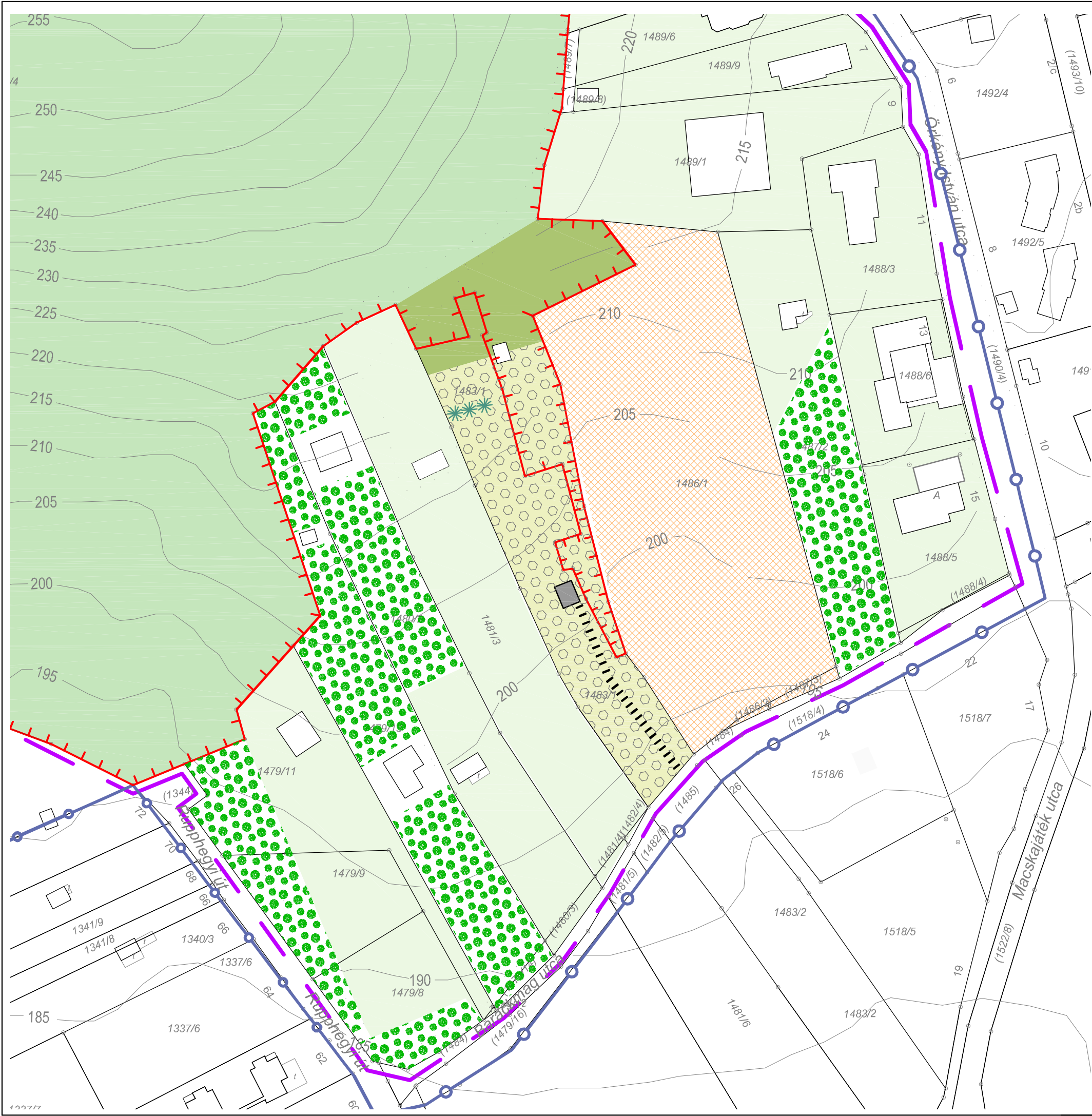
TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	DÁTUM: 2025. július
------------------------------	------------------------

ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA-ÉPÜLETEK SZINTSZÁM VIZSGÁLAT	LEPTÉK: 1:2000
---	-------------------

VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ANDRÁS</b> TT1 01-2590/01	KÖRNYEZET:  <b>NEMES ZOLTÁN</b> K1 01-5053	RAJZSZÁM:  <b>ÉKV-7</b>
--	---	-------------------------------





BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉSz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Színvonal, magassági érték
- Erdőterület határa az Országos Erdőállomány Adattár szerint
- Tájvédelmi övezet területének határa
- Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Romos épület
- Lépcsős kerti út
- Pusztuló gyümölcsfás terület
- Fenyőfák
- Magónkert
- Intenzíven fésült magónkert
- Bolygatott terület
- Beerdősült terület

TERVEZŐ: **KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.**  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

ZÖLDFELÜLETEK ÉS TÁJI ADOTTSÁHOK VIZSGÁLATA

DÁTUM:  
2025. július

RAJZCÍM:  
ZÖLDFELÜLETEK ÉS TÁJI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA  
- RÉSZLET

LÉPTÉK:  
1:1000







VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ:  
KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01  
NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06




KÖRNYEZET:  
NEMES ZOLTÁN  
K1 01-5053

RAJZSZÁM:  
ZV-1

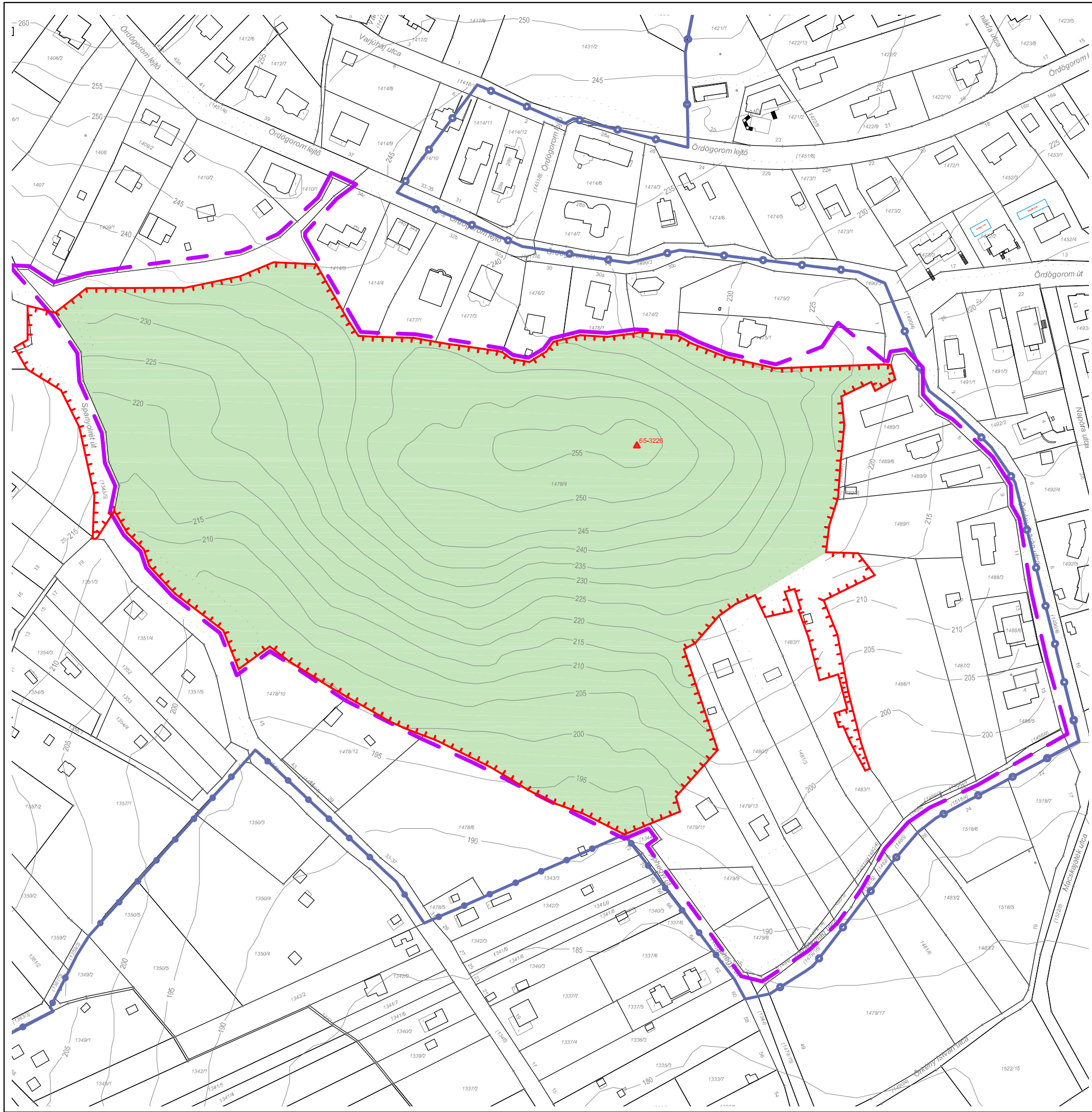


## JELMAGYARÁZAT

	Tervezési terület határa
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Építmény
	Szintvonal, magassági érték
	Ökológiai Hálózatot magterület övezetének határa

ZÖLDFELÜLETEK ÉS TÁJAI ADOTTSÁHOK VIZSGÁLATA		DÁTUM: 2025. július
RAJZCÍM:  VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK 1	LÉPTÉK:  1:2000	
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K1 01-5053	RAJZSZÁM:  ZV-2
NAGY CSILLA TT1 01-1210/06 		






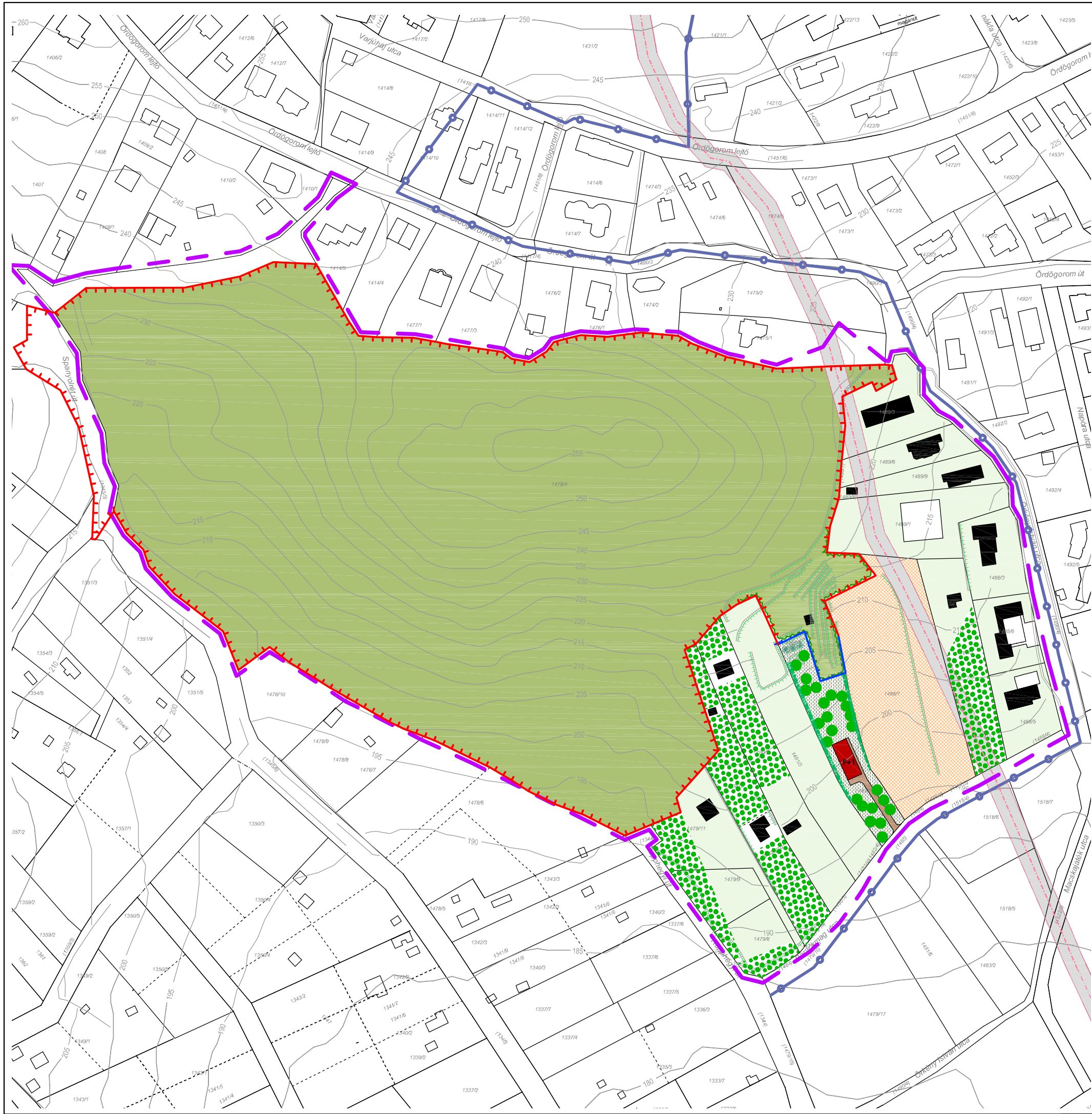


BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉsz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Építmény
- Szintvonal, magassági érték
- Erdőterület határa az Országos  
Erdőállomány Adattár szerint
- Tájvédelmi övezet területének határa
- Rupp-hegy helyi jelentőségű  
természetvédelmi terület határa




TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.		
ZÖLDFELÜLETEK ÉS TÁJI ADOTTSÁHOK VIZSGÁLATA		DÁTUM: 2025. július
RAJZCÍM: VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK 2		LÉPTÉK: 1:2000
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA KT1 01-1210/06	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K1 01-5053	ZV-3



BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉSz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Meglévő Építmény
- Szintvonal, magassági érték
- Tervezett Építmény
- Javasolt telekhatár
- Gőzvezeték nyomvonala
- Tájjvédelmi övezet határa
- Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Természetvédelmi terület javasolt határa
- Erdőterület javasolt határa
- Tervezett kerli út
- Tervezett fősítés
- Lakókerl

TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
JAVASLATOK	DÁTUM: 2025. július
BEÉPÍTÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉSI JAVASLAT	LÉPTÉK: 1:2000
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01 NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K1 01-5053
J-1	









BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉSz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Meglévő Építmény
- Szintvonal, magassági érték
- Tervezett Építmény
- Javasolt telekhatár
- Gázvezeték nyomvonala
- Tájképzési övezet határa
- Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Természetvédelmi terület javasolt határa
- Erdőterület javasolt határa
- Tervezett kerli út
- Tervezett fásítás
- Lokókerl

TERVEZŐ:  <b>KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.</b> 1124. Budapest, Sashegyi út 15.	
JAVASLATOK	DÁTUM: 2025. július
RAJZCÍM: BEÉPÍTÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETRENDÉZÉSI JAVASLAT - RÉSZLET	LÉPTÉK: 1:1000
VEZETŐ TELEPÜLÉS- RENDEZŐ TERVEZŐ:  KORÉNYI ANDRÁS TT1 01-2590/01  NAGY CSILLA TT1 01-1210/06	KÖRNYEZET:  NEMES ZOLTÁN K1 01-5053
J-2	



BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, FŐVÁROSI RENDEZÉSI  
SZABÁLYZAT ÉS  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁS  
Rupp-hegy helyi jelentőségű természetvédelmi terület (1478/4) -  
Örkény István utca - Barackmag utca - Rupphegyi út  
által határolt területére  
43/2018. (XII.4.) ÖK rendelettel elfogadott KÉsz-5 módosítása

JELMAGYARÁZAT

1. Alaptérképi elemek:

- Tervezési terület határa  
Telekhatár  
Helyrajzi szám  
Kerületi határ  
Építmény

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1. A szabályozás alapelemei:

- Tervezett szabályozási vonal  
Szabályozási szélesség  
Építési övezetek és övezetek határa  
Építési övezetek és övezetek jele  
Építési övezetek szabályozási paraméterei  
min. telekméret - beépítési mód - max. beépítéshatár - max. telekponttól alatti beép. -  
beép. magasság kategória - min. beép. magasság - max. beép. magasság - szélterület - min. zöldterület

2.2. A szabályozás másodlagos elemei:

- Kötelező telekhatár megszüntető jel  
(tervezési közterület esetén)  
Építési hely  
Nem beépíthető terület  
Gázvezeték védőtávolsága (nem beépíthető terület)  
Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján  
Terepszint alatti építési hely

2.3. Egyéb szabályozási elemek:

- Kötelező közterületi fásítás  
Településképvédelmi jelentőségű fasor

3. Irányadó és tájékoztató elemek:

3.1. Irányadó szabályozási elemek:

- Javasolt telekhatár  
Javasolt telekhatárt megszüntető jel  
Községi határ közötti telekhatár

3.2. Egyéb tájékoztató elemek:

- Gázvezeték nyomvonala  
Kerékpárút nyomvonala  
Sztívnál magassági érték  
5.0 m (előkert)  
3.0 m (oldalkert)  
épületmagasság értéke (hátsókert)  
felszíni parkoló  
műemlék  
tervezett gyorsvasút

Lke-3-XI-02

1000-SZ-15-25-ém:0,0-5,0(5,5)<sup>max</sup>-0,3-0,25-75

Ek-XI-02

K-SZ-1-1-ém:0,0-4,5-0,01-0,01-90

1. melléklet a .../2025. (... ..) XI. ÖK rendelethez

TERVEZŐ:



KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT.  
1124. Budapest, Sashegyi út 15.

SZABÁLYOZÁSI TERV

DÁTUM:

2025. július

RAJZCÍM:

SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

LÉPTÉK:

1:2000

VEZETŐ TELEPÜLÉS-  
RENDEZŐ TERVEZŐ:

KORÉNYI ANDRÁS  
TT1 01-2590/01

NAGY CSILLA  
TT1 01-1210/06

KÖRNYEZET:

NEMES ZOLTÁN  
K1 01-5053

RAJZSZÁM:

SZ-1