

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET, RUPP-HEGY HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI  
TERÜLET (1478/4) ÖRKÉNY ISTVÁN UTCA - BARACKMAG UTCA - RUPPHEGYI ÚT ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének  
41/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendeletével és a  
1125/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozatával jóváhagyva



**BUDAPEST**

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



## 1. TSZT

### 1. TERÜLETI MÉRLEG

A változások a TSZT **területi mérlegét nem módosítják**, mivel a 61 m<sup>2</sup> nagyságú területi változás mind az Lke-3 (csökken -61m<sup>2</sup>), mind az Ek (növekszik +61m<sup>2</sup>) területfelhasználási egységek vonatkozásában a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságot nem haladják meg.

### MÓDOSUL:

#### SZERKEZETI TERVLAP

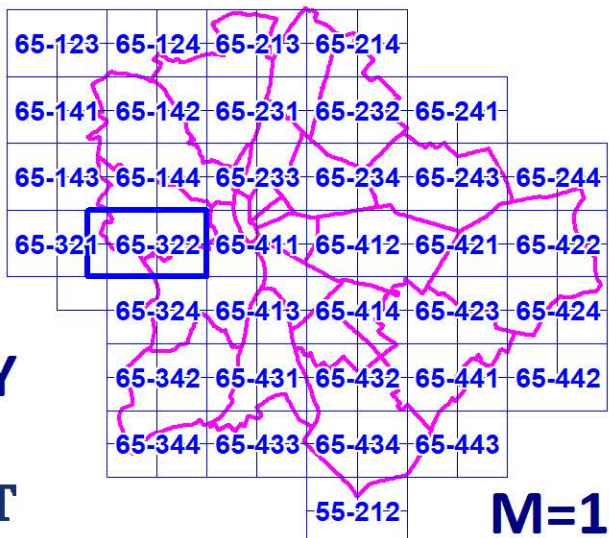
#### 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

(65-322 szelvény)



1121/2025. (XII.17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

## 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



65-321  
65-322 SZELVÉNY



**M=1:10 000**



**2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME**  
**b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági**  
**korlátozások területi lehatárolása**

(65-322 szelvény)



# BUDAPEST FŐVÁROS

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1121/2025. (XII.17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

### SZERKEZETI TERVLAP

#### 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

##### b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

###### ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. parkánymagassági kategória)
- Karakterőrzs terület (II. parkánymagassági kategória)
- Karakterőrzs területen megengedett 25,0 m-es parkánymagasság

###### EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN

ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK  
Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület  
(III. parkánymagassági kategória)

###### MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES KISVÁROSOS ÉS KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLETEK

- Hegyvídei zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület  
(max. 9,0 m beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület  
(max. 8,0 m beépítési magasság)
- Lika-3 jelű, szilvettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület  
(max. 6,5 m beépítési magasság)

###### MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

###### MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

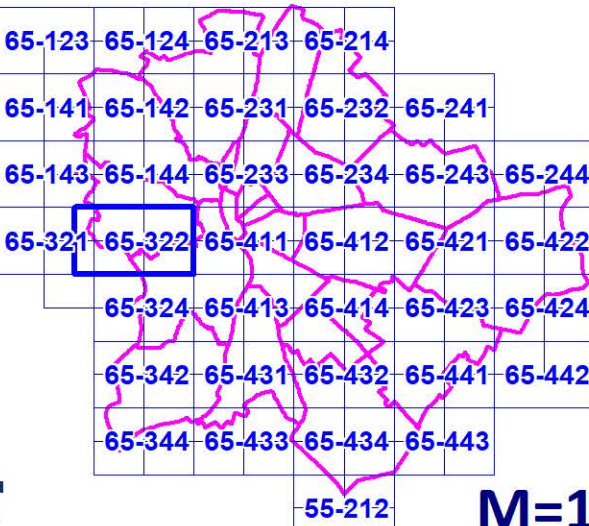
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,  
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,  
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,  
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

###### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár

Készült az 1273. sorszámon szolgáltatott  
állami alapadatok felhasználásával.

65-321  
65-322 SZELVÉNY



M=1:10 000



**4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

(65-322 szelvény)



# BUDAPEST FŐVÁROS

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1121/2025. (XII.17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

### SZERKEZETI TERVLAP

#### 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

#### MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK

- Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
- Helyi jelentőségű védett természeti emlék és területe (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
- „Ex lege” védett lápó (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- „Ex lege” védett barlang / Fokozottan védett barlang (Videkéfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
- „Ex lege” védett földvár (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) / „Ex lege” védett forrás (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Barlang védőövezete (Videkéfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
- Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Tájvédelmi terület övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)
- Általánosan jobb minőségű termőföld (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Erdőgazdálkodási Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti közlekedési elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Erdőgazdálkodási Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Erdőgazdálkodási Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Erdőgazdálkodási Hivatal adatszolgáltatása)
- Ökológiai hálózati magterületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Ökológiai hálózati ökológiai folyosójának övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Ökológiai hálózati puffertérületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Külvárosi adottságú szántóterület övezete (Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása)

#### TERVI ELEMEEK

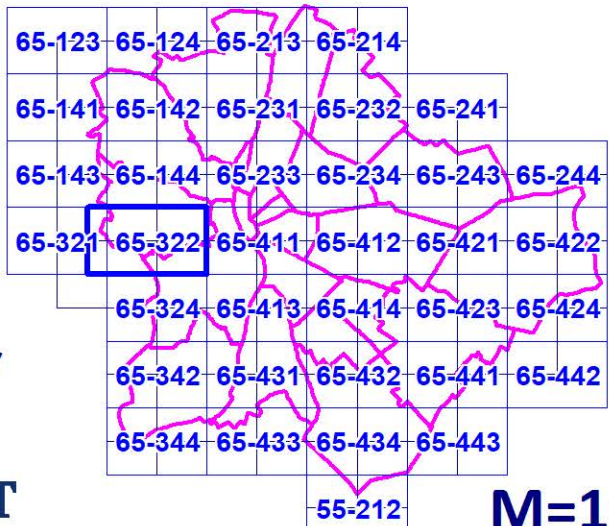
- Védlemezre érdemes természeti terület
- Karakterében megőrzendő közpark, köztér / Karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület
- Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor / Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor
- Revitalizációt igénylő vízfolyás

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár

Készült az 1273. sorszámon szolgáltatott  
állami alapadatok felhasználásával.

**65-321**  
**65-322 SZELVÉNY**



**M=1:10 000**



## 2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Jelen fejezet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CCXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) és annak végrehajtási rendelete (a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet) által meghatározott követelményeknek való megfelelést mutatja be.

### 2.1. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

#### Új beépítésre szánt területek kijelölésének előírásai

A **Trtv. 12. § (1) előírásai** szerint „Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT-ben új beépítésre szánt területként megjelenő terület a település közigazgatási határától számítva több mint 250 méterre helyezkedik el.

A **Trtv. 12. § (2) szerint** „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.”

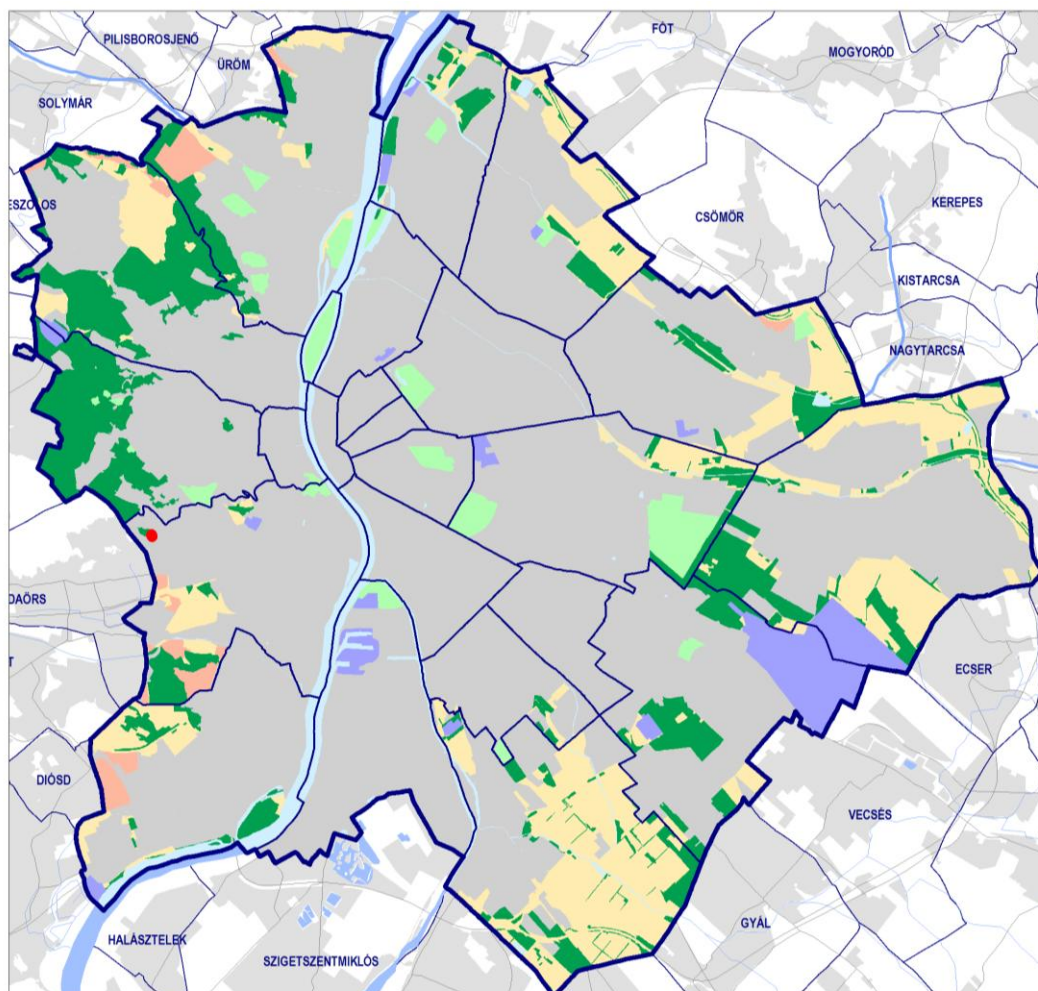
1. táblázat: Új erdőterület kijelölése

	Terület (ha)
Új beépítésre szánt területek	0,0245
Új beépítésre szánt területek 125%-ának megfelelő új erdőterület	0,0306

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT módosítás során kijelölt erdőterület területi kiterjedése biztosítja a Trtv. által előírt szükséges területet.



## Új beépítésre szánt területek kijelölése



### Térségi területfelhasználási kategóriák (BATrT)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> Erdőgazdálkodási térség                         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black;"></span> Új beépítésre szánt terület |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> Mezőgazdasági térség                            |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black;"></span> Kertes mezőgazdasági térség                     |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></span> Vízgazdálkodási térség                          |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black;"></span> Települési térség                               |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8A2BE2; border: 1px solid black;"></span> Sajátos területfelhasználási térség             |   |



## 2.2. AZ OTRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ELEMEL

#### Ökológiai hálózat magterület övezete

*A Trtv. 23. § (2) előírásai szerint „A településrendezési terv készítésénél a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek csak – az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott – illetékes téradatgazdák egyetértése esetén változtathatók meg. Ha az illetékes téradatgazdának a térségi övezet lehatárolására vonatkozó adatszolgáltatása eltér az OTRT-ben, a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti rendeletében, illetve a kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben meghatározott övezeti lehatárolástól, a településrendezési terv készítése során a települési önkormányzat számára kedvezőbb lehatárolás szerepeltethető, kivéve, ha az jogszabályba ütközik.”*

*A Trtv. 25. § (2) előírásai szerint „Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:*

- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá*
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.”*

**A Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal egyetértésével lehatárolt ökológiai hálózat magterületén belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

#### Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

A módosítással érintett területet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete **nem érinti.**

#### Ökológiai hálózat puffterületének övezete

A módosítással érintett területet az országos ökológiai hálózat puffterületének övezete **nem érinti.**

### TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

*A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § előírásai szerint a tájképvédelmi terület övezete területére a település teljes közigazgatási területére készülõ településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megõrzendõ elemeit,*



---

*elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

*A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait.*

**A Településszerkezeti terv a fenti előírások figyelembevételével, ezeknek megfelelően készült.**

A megalapozó munkarészben meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttese, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői.

### HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

*A Trtv. 32. § előírásai szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési*

*eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az övezet így lehatárolt területét a településrendezési eszközökben minden területfelhasználási kategóriában beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Ha az adott terület az erdők övezete által is érintett, (a zárt bekerített objektumok kivételével) az adott területet honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Az előírás szerint az említett területfelhasználási egységek kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.*

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében foglaltak alapján a honvédelemért felelős miniszter megbízásából eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott, 3688-12/2020/h ügyiratszámú adatszolgáltatása alapján kerültek kijelölésre a különleges honvédelmi terület területfelhasználási egységek a Településszerkezeti terven. Jelen **Településszerkezeti terv módosítása az adatszolgáltatás szerinti területeket nem érinti, ezért a fenti előírásoknak megfelel.**

## **2.3. A BATRT ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA**

### **Új beépítésre szánt terület kijelölésének előírásai**



---

**A Trtv. 38. §** előírásai szerint új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet abban az esetben jelölhető ki, ha:

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételevel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

**A Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** Az új beépítésre szánt, átsorolásra javasolt területet a „3.1. A rendezési javaslat összefoglalója” c. fejezet mutatja be az alátámasztó dokumentumban. Az átsorolásra javasolt terület a település meglévő szerkezetéhez illeszkednek, átsorolásuk a különböző érdekeket nem sérti.

**A Trtv. 38. §** további előírásai szerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul, az említett területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

**A Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A település közigazgatási határához 200 méternél közelebb új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

**A Trtv. 38. §** további előírásai szerint 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

**A Településszerkezeti terv módosítása a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT-ben 5 ha-nál nagyobb területi kiterjedésű új lakóterület nem került kijelölésre.

**A Trtv. 39. §** előírásai szerint „Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.”

A TSZT módosítás során az erdőterületként területfelhasználási egységek nagysága kis mértékben (306 m<sup>2</sup>-rel) növekedett, a természetközeli területként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága nem változott. a 61 m<sup>2</sup> nagyságú területi változás



az Lke—3 és Ek területfelhasználási egységek vonatkozásában a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságot nem haladják meg.

A **Trtv. 39. §** további előírásai szerint az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre.

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT-ben 10 ha-nál nagyobb területi kiterjedésű új sportolási célú terület nem került kijelölésre.

#### A települési térség növekményére vonatkozó előírások

A **Trtv. 40. §** előírásai szerint a település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a törvény 8. mellékletében foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.

2. táblázat: Települési térség és beépítésre szánt terület növekményének területi viszonya

	Terület (ha)	Arány (%)
Települési térség	35 841,42	100
Beépítésre szánt terület növekménye	-0,0061*	–

\*306 m<sup>2</sup> új beépítésre nem szánt terület és 245 m<sup>2</sup> új beépítésre szánt terület került kijelölésre

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT-ben a beépítésre szánt területeknek nincs növekménye.



### 2.3.1. A BATRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

#### Erdőgazdálkodási térség

A javasolt TSZT módosítás az erdőgazdálkodási települési térség területét **nem érinti**.

#### Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség

A javasolt TSZT módosítás a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség területét **nem érinti**.

#### Mezőgazdasági térség

A javasolt TSZT módosítás a mezőgazdasági térség területét **nem érinti**.

#### Kertes mezőgazdasági térség

A javasolt TSZT módosítás a kertes mezőgazdasági térség területét **nem érinti**.

#### Vízgazdálkodási térség

A javasolt TSZT módosítás a vízgazdálkodási térség területét **nem érinti**.

#### Települési térség

*A Trtv. 11. § előírásai szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.*

A települési térségen belül a hatályos jogszabályok nem írnak elő korlátozást, így **a vonatkozó előírás nem igényel igazolást**.

#### Sajátos területfelhasználású térség

A javasolt TSZT módosítás a Sajátos területfelhasználású térség területét **nem érinti**.

### 2.3.2. A BATRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

#### Ökológiai hálózat elemei

##### Ökológiai hálózat magterület övezete

*A Trtv. 43. § előírásai szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:*

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,*
- az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatók, vagy*
- az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.*



---

*Kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*

**A Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal egyetértésével lehatárolt ökológiai hálózat magterületén belül és egyúttal a BATrT szerinti települési térségen kívül kizárólag a Trtv. hatályba lépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt terület található.

*A Trtv. 43. § további előírásai szerint a településrendezési eszközökben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

**A Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat magterülete területén belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

#### **Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete**

A módosítással érintett területet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete **nem érinti**.

#### **Ásványi nyersanyagvagyon övezete**

*A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § előírásai szerint az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az övezeten belül a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.*

A szerkezeti terv a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által nyilvántartott ásványi nyersanyag előfordulásokat tartalmazza 2019. január 1-i állapot szerint.

A módosítással érintett területet az ásványi nyersanyagvagyon övezete **nem érinti**.

#### **Földtani veszélyforrás terület övezete**

*A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11. § előírásai szerint a földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az érintett területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*

A Településszerkezeti terv 5. tervlapja „Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” az alábbi védelmi, korlátozási elemeket tartalmazza:



- 
- *Csúszásveszélyes területek (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)*
  - *Alábányászott területek (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján)*
  - *Feltöltött területek*

A módosítással érintett területet a kijelölésre került csúszásveszélyes, alábányászott és feltöltött területek **nem érintik.**



# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA





**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének  
41/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelete  
a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló  
5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése Budapest Főváros XI. kerületében a 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 telek határrendezésének elősegítése érdekében módosítja a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletét.

[2] Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (10) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 82. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva; a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. és 66. §-ában foglaltaknak megfelelően a partnerek és a véleményezésre jogosult szerv véleményének, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésé-

nek és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében a következőket rendeli el:

*1. §*

(1) A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

*2. §*

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

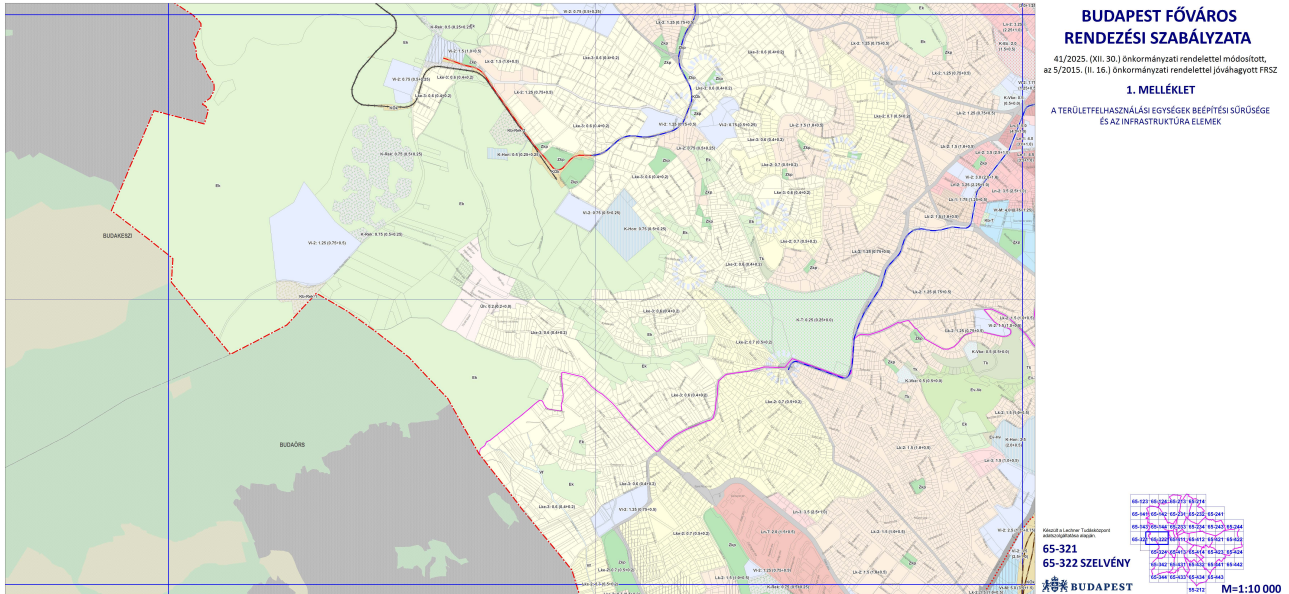
dr. Számadó Tamás s. k.  
főjegyző

Karácsony Gergely s. k.  
főpolgármester



*1. melléklet a 41/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez*

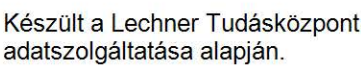
1. A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklet („A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra-elemek” című, M=1:10 000 méretarányú tervlapsorozat) 65-321-322 szelvénye helyébe a következő 65-321-322 szelvény lép:





41/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított,  
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

## A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



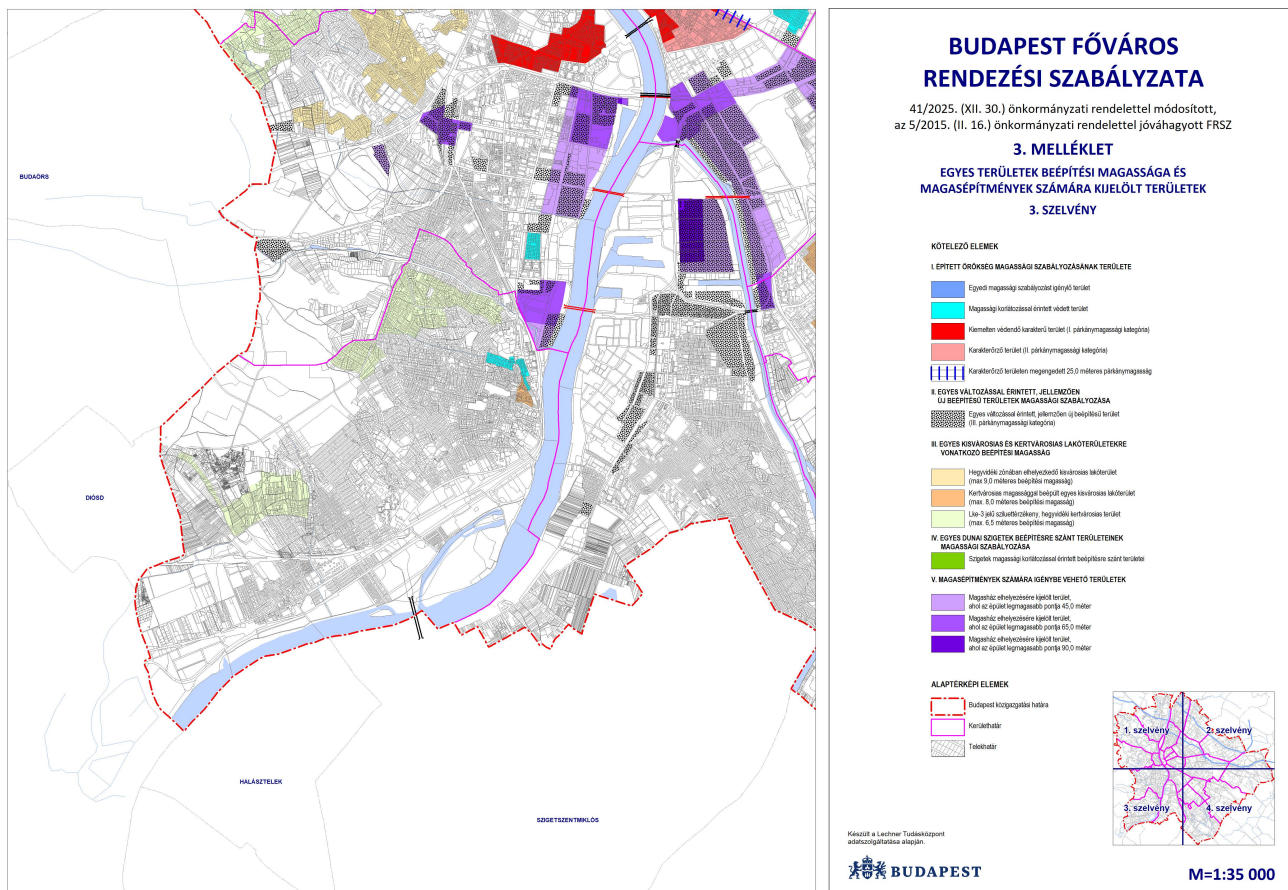
**M=1:10 000**



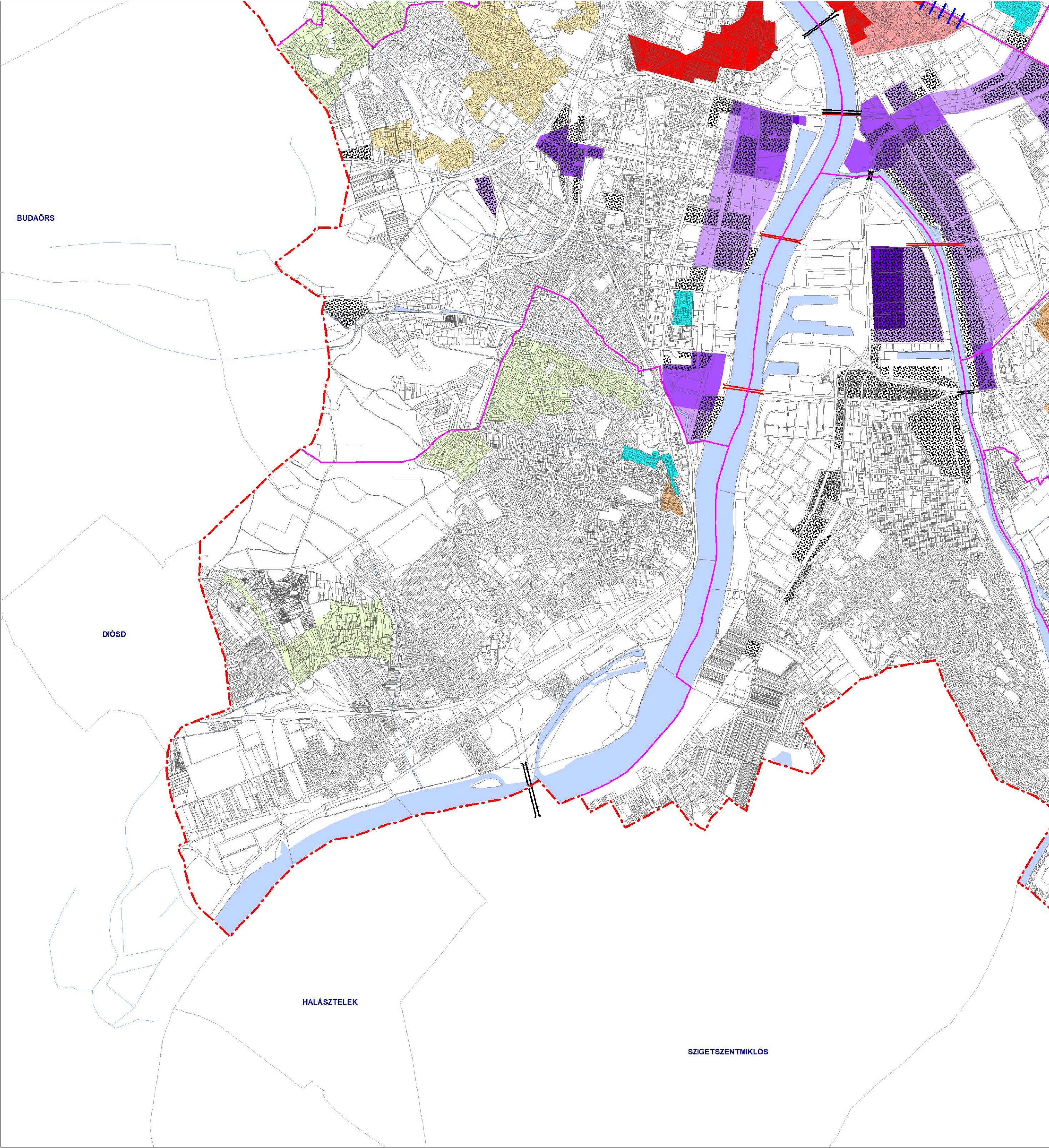
## 2. melléklet a 41/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

1. A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 3. pontja helyébe a következő 3. pont lép:

„3. 3. tervlap:







# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

41/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított,  
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

## 3. MELLÉKLET

### EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

#### 3. SZELVÉNY

##### KÖTELEZŐ ELEMEEK

###### I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság

###### II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület  
(III. párkánymagassági kategória)

###### III. EGYES KISVÁROSIAS ÉS KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület  
(max. 9,0 méteres beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterület  
(max. 8,0 méteres beépítési magasság)
- Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias terület  
(max. 6,5 méteres beépítési magasság)

###### IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

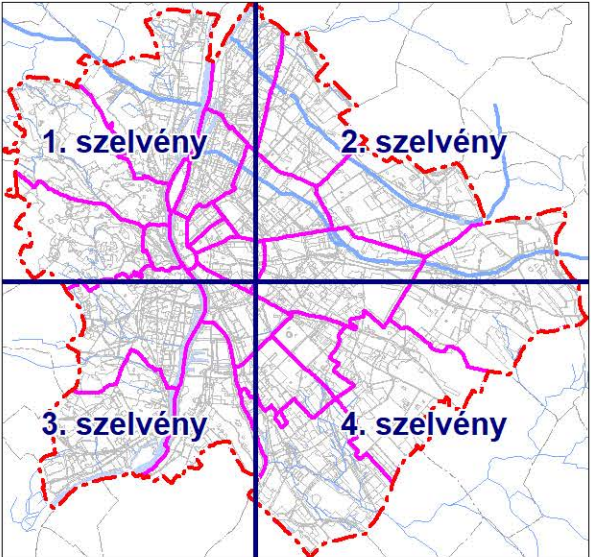
- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

###### V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,  
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,  
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,  
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter

##### ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár



Készült a Lechner Tudásközpont  
adatszolgáltatása alapján.



---

## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdése a főváros egészét érintő településrendezést a fővárosi önkormányzat feladatává teszi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a 62. § (7) bekezdése 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Fővárosi Önkormányzat megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletét.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 20. §-ában foglaltak alapján amennyiben a kerületi építési szabályzat eltérési igénye esetén a fővárosi településrendezési eszközök módosításáról előzetesen kell gondoskodni.

Az FRSZ módosítása rendeletalkotással, az e rendelet mellékletét képező térképi mellékleteken jelölteknek megfelelően történik.

### Részletes indokolás

#### Az 1. §-hoz

A Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-324 szelvénye, valamint a 3. (térképi) mellékletét képező 1:35 000 méretarányú tervlapsorozat 3 szelvénye tartalmának módosítására vonatkozik, a Budapest Főváros 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 telek vonatkozásában. A nevezett telkekre olyan telekhatár-rendezés biztosítása a cél, ahol a területfelhasználási egységek, nagysága kizárólag a törvényben előírt szükséges mérték szerint módosul, és geometriai lehatárolásuk kedvezőbbé válik.

#### A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.



---

## MELLÉKLET



## Emlékeztető

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

**Időpont:** 2023. 11. 29. 10 óra

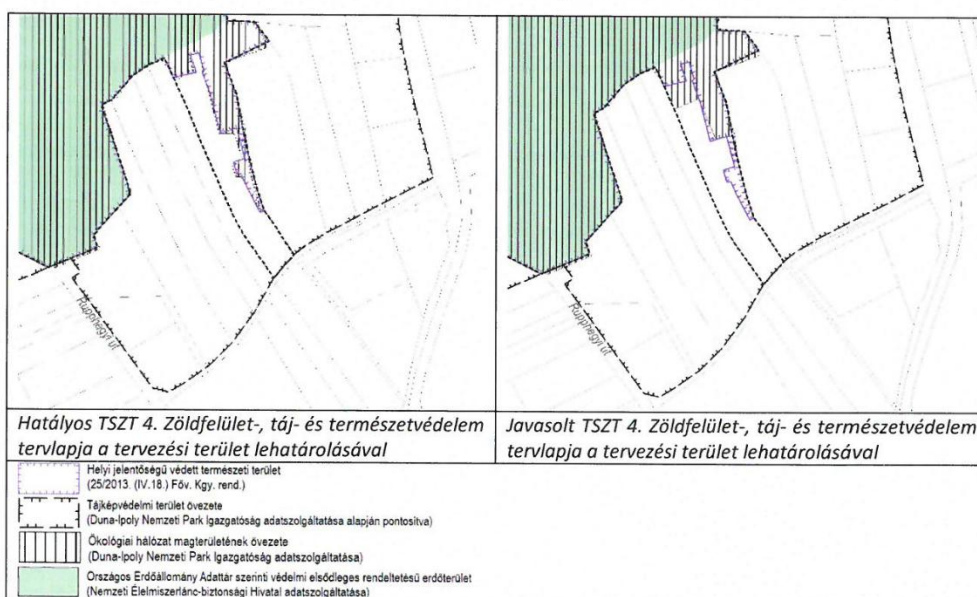
**Helyszín:** online egyeztetés

**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 rendelkezésre 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





## Emlékeztető

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

**Időpont:** 2023. 11. 29.

**Helyszín:** online egyeztetés

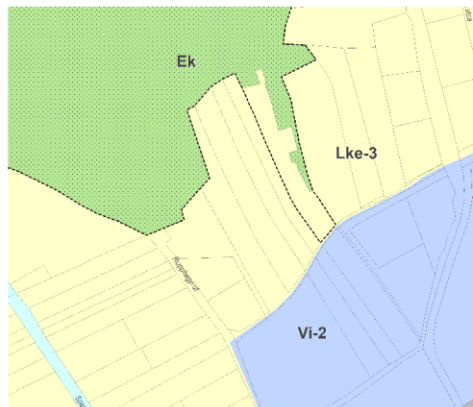
**Jelen voltak:**

- 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 „Közzélzeti erdő” (Ek) és „Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület” (Lke-3) területfelhasználási egységeket érintenek. Mivel a közzélzeti 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.

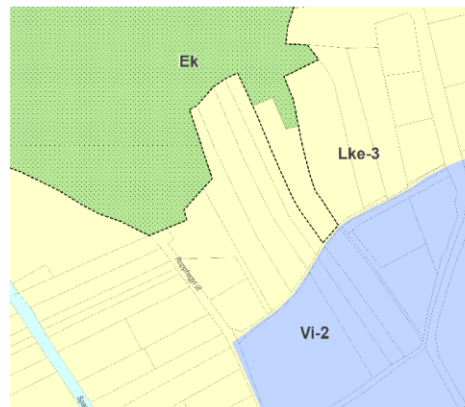
A tervező jelezte, hogy TSZT „Közzélzeti erdő” (Ek) területfelhasználási egység és a helyi jelentőségű természetvédelmi terület módosítása során azok összterülete kis mértékben növekszik, határa az alábbi rajz szerint módosulna.

### TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja



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

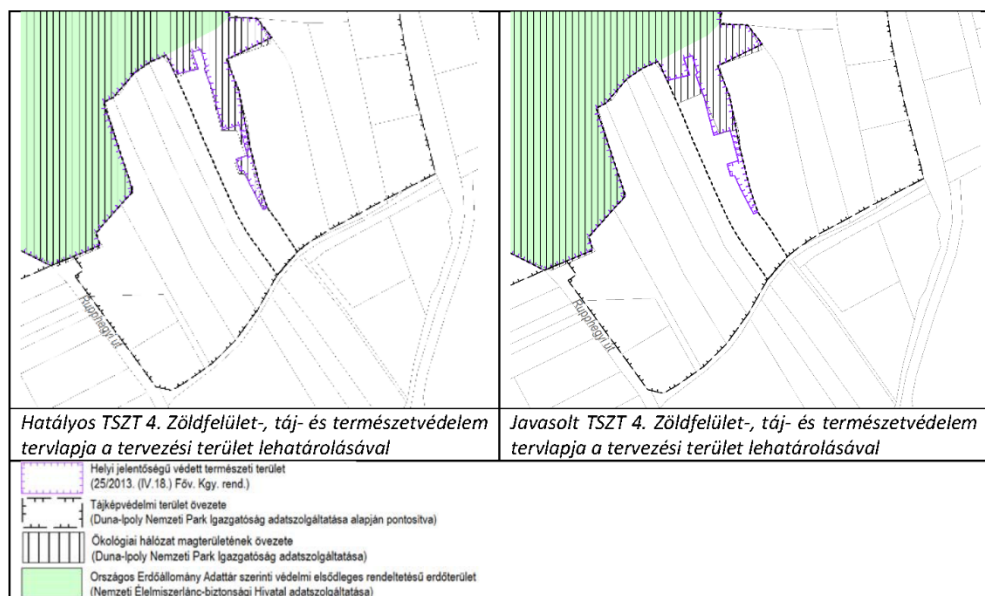
*Hatályos TSZT 1. Területfelhasználás tervlapja a tervezési terület lehatárolásával*



- Ek** Közzélzeti erdő  
**Vf** Folyóvizek medre és partja

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





Takács Noémi, a Főpolgármesteri Hivatal képviseletében 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 veszélyeztet, ezért a területcserre 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*