

**Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi Önkormányzata Képviselő-testületének  
28/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelete<sup>1</sup>  
a Budafok Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzatról**

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
Általános előírások**

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §** E rendelet hatálya Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Duna folyam – közigazgatási határ – 30a vasútvonal nyugati határa – Sörház utca meghosszabbítása által határolt területére terjed ki a Duna-parti építési szabályzat által szabályozott Duna főmedrével közvetlenül határos telkek kivételével (a továbbiakban: a terület).

**2. A rendelet mellékletei**

**2. §** A rendelet

- 1. melléklete** a szabályozási terv,
- 2. melléklete** az intézményi területek határértékei,
- 3. melléklete** az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása
- 4. melléklete** az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

**3. Értelmező rendelkezések**

**3. §** E rendelet alkalmazásában:

**1. Fa élettere:** a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész.

**2. Szintterületi mutató:** Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből adódik össze.

**II. Fejezet  
Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

**4. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások**

---

<sup>1</sup> Elfogadta a Képviselő-testület 2016. november 10-i ülésén, hatályos 2016. november 16-tól.

4. § Vendéglátóterasz, közterületi pavilon nem létesíthető.

#### **5. Kerítések kialakítása**

5. § (1) A területen a telkek határvonalain csak áttört kerítés létesíthető, amelynél:

- a) a kerítés magassága legfeljebb 2,2 méter lehet,
- b) a tömör lábazat magassága legfeljebb 50 cm magas lehet,
- c) a kapuépítmény legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet, és
- d) a kerítés a belátást a kerítés síkjára állított merőleges vagy 45°-os szögből legfeljebb a lábazaton felüli kerítés felületének 50%-án takarhatja.

(2) Amennyiben a telek határvonalán támfal építése szükséges, a kerítés magasságát a támfalhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni, de a támfal és kerítés együttes magassága – az eredeti terepszinttől mérve – nem haladhatja meg a megengedett kerítésmagasság 1,0 m-rel növelt értékét.

(3) Amennyiben a telek határvonalán árvízvédelmi műtárgy építése szükséges, a kerítés magasságát az árvízvédelmi műtárgyhoz csatlakozó magasabb terepszinttől kell mérni.

(4) A területen a telkeken belül az egyes külön használatú telekrészek elválasztására csak sövény vagy legfeljebb 1,50 méter magas, áttört, tömör lábazat nélküli kerítés létesíthető.

### **III. Fejezet**

#### **A természeti környezet védelmére és telekalakításra vonatkozó előírások**

##### **6. A természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

6. § (1) Az 1. melléklet szerinti „Megtartandó értékes faállomány” területén lévő faegyedek a Natura 2000 védettség hatálya alá nem eső területen belül csak növényegészségügyi, élet- és vagyonvédelmi okokból vághatók ki. A növényegészségügyi állapotot szükség szerint, amennyiben külsőleg nem szemrevételezhető a betegség, műszeres vizsgálatokkal is alá kell támasztani. Egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben a részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek.

(2) Az 1. melléklet szerinti „Megtartandó értékes faállomány” területén új műtárgy vagy burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 15%-át foglalja el.

(3) Új közművezeték létesítéskor vagy meglévő felújításakor az 1. melléklet szerinti „Megtartandó értékes faállomány” területére eső fák életterének védelmét biztosítani kell.

(4) Az országos ökológiai hálózat területén belül kizárólag honos fafajok telepíthetők.

##### **7. Telekalakítással kapcsolatos előírások**

7. § (1) A területen nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki.

(3) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

(4) A sajátos építményfajták számára az építési övezetek és övezetek előírásaitól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(5) Közterületi telkek ütemezetten is kialakíthatók.

#### **IV. Fejezet Közművek előírásai**

##### **8. Közművek általános előírásai**

**8. §** (1) A területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

##### **9. Víziközművek**

**9. §** (1) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(2) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

(3) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

##### **10. Elektronikus hírközlés létesítményei**

**10. §** (1) Épületen antenna és antennatartó szerkezet csak a városképi szempontok érvényesítésével, a környezethez illesztett módon helyezhető el.

(2) Önálló antennatartó szerkezet nem létesíthető.

#### **V. Fejezet**

#### **A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések**

##### **11. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások**

**11. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű várakozóhelyeket legalább a 3. *melléklet* szerinti mennyiségben, a (2)-(3) bekezdésben foglalt előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

(2) Vasúti megálló rendeltetésszerű használatához személygépjármű várakozóhelyeket nem kell biztosítani, azokat a Budafok-Belváros vasúti megállóhoz kapcsolódó P+R parkoló biztosítja.

(3) Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

##### **12. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások**

**12. §** Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget a 4. *melléklet* szerint kell biztosítani.

### **13. Magánutakra vonatkozó előírások**

**13. §** A területen magánút nem létesíthető.

### **14. A légi közlekedésre vonatkozó előírások**

**14. §** A területen rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető, üzemeltethető.

## **VI. Fejezet Építés általános szabályai**

### **15. Közhasználat céljára átadott területek kialakítása**

**15. §** Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők, üzemeltethetők.

### **16. Sátor, ponyvaszerkezetek és konténerek elhelyezése**

**16. §** (1) Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.

(2) Sátor és ponyvaszerkezet csak időszakosan, az alábbiak szerint helyezhető el:

- a) rendezvény esetén vendéglátás, kultúra, sport rendeltetések céljára, legfeljebb a rendezvény időtartamára,
- b) sportpálya téliesítésére.

## **MÁSODIK RÉSZ Részletes övezeti előírások**

### **VII. Fejezet Intézmény területek**

### **17. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (VI-2/1)**

**17. §** (1) Az építési övezet területén kizárólag sport, sportnevelés és azzal kapcsolatos igazgatási, és azt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetést ellátó épület létesíthető.

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül elhelyezhető

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) szabadonálló, építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop.

(3) Az építési övezetben előkertben elhelyezhető

- a) fedett-nyitott kerékpártároló építmény,
- b) közműlétesítmény kialakítását szolgáló építmény.

(4) Az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetés csak a sport rendeltetésű épület alapterületének legfeljebb 25%-án alakítható ki.

(5) A Vi-2 jelű építési övezet határértékeit a 2. *melléklet* határozza meg.

### **18. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/2)**

**18. §** (1) Az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti,
- e) sport,
- f) üzemanyagtöltő,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági,
- h) megengedett rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, telkenként legfeljebb 2 darab lakás.

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül elhelyezhető

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) szabadonálló, építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop.

(3) Az építési övezetben előkertben elhelyezhető

- a) fedett-nyitott kerékpártároló építmény,
- b) közműlétesítmény kialakítását szolgáló építmény.

(4) Az építési övezetben a telektömbön belüli telekhatárok mentén háromszintes növényállomány telepítendő.

(5) A Vi-2 jelű építési övezet határértékeit a 2. *melléklet* határozza meg.

## **VIII. Fejezet Közlekedési területek**

### **19. I. rendű főutak területe (KÖu-2)**

**19. §** (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál. Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(2) Üzemanyagtöltő állomások kivételével közvetlen gépjármű ingatlankiszolgálást nem lehet biztosítani.

(3) Az övezet területén parkoló csak szervizútról megközelíthetően valósítható meg.

(4) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(5) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan kerékpárútként létesíthető.

(6) A övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

## **20. I. rendű főutak üzemi létesítményeinek területe (KÖu-2/Ü)**

**20. §** (1) Az övezet I. rendű főútvonalak forgalmát biztosító üzemanyagöltő állomás, autómosó elhelyezésére szolgál.

(2) Üzemanyagöltő állomás esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhelyeket csak az ott lévő kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetés számára kell biztosítani.

## **21. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

**21. §** (1) Az övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak és kiszolgáló utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A Duna utca 6. sz. főút – Hajó utca közötti szakaszának hálózati szerepe gyűjtőút.

(3) A Duna utca Hajó utca – Duna-part közötti szakaszának és a Hajó utcának a hálózati szerepe kiszolgálóút.

## **22. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)**

**22. §** Az övezet kizárólag az országos vasúti hálózat vonalainak, megállóinak és állomásainak, műtárgyainak, üzemi épületeinek, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közúti közlekedés pályái, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

## **IX. Fejezet Vízgazdálkodási területek**

**23. §** (1) A vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.

(2) Az övezet területén épületet elhelyezni nem lehet.

## **HARMADIK RÉSZ Záró rendelkezések**

**24. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

(2)<sup>2</sup>

**Karsay Ferenc**  
polgármester

**Dr. Szántó János**  
jegyző

---

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezve a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 12.§ (2) bekezdése értelmében, jelen rendelet  
Hatálytalan: 2016. november 17-től. alapján.

**1. melléklet a 28/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelethez**

**2. melléklet a 28/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelethez**

Intézményi területek határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolásra fordítható szintterületi mutató legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legkisebb épület magasság m	Legnagyobb épület magasság m
2	<b>Vi-2/1</b>	10.000	szabadon álló	35	35	30	1,2	0,5	4,0	12,0
3	<b>Vi-2/2</b>	2.000	szabadon álló	35	35	35	1,5	0,5	4,0	7,5

**3. melléklet a 28/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelethez**

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

	A
1	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> , 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti rész minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után 1db a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet a napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével
2	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után 1 db
3	vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után 1 db
4	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett 15 férőhelye után 1 db a 150/2016 (VI. 13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
5	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után 1 db
6	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után 1 db
7	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség
8	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után 1 db

**4. melléklet a 28/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelethez**

Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

	A	B
1	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
2	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
5	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
6	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
7	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db

**28/2016. (XI.15.) önkormányzati rendelet (hatályos: 2016.11.17.-)**

---

8	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Nincsen tároló létesítési kötelezettség
9	Iroda és egyéb önálló rendeltetési egység	Minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után 1 db



## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pont értelmében a Kerületi Önkormányzat felhatalmazást kapott kerületi építési szabályzat megállapítására.

Az Étv. 62. § (7) bekezdés 4. pontjában a Fővárosi Önkormányzat felhatalmazást kapott Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ) megalkotására. A DÉSZ a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Margitsziget területére állapítja meg az építés helyi rendjét.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. § 2. pontja szerint helyi építési szabályzatban együtt tervezendő terület egy vagy több településszerkezeti egység, vagy legalább a sajátos használat szerint azonos, vagy a tervezett szabályozás szempontjából kapcsolódó telektömbök együtteséből álló, együttműködő összefüggő terület.

Budafok-Tétény Budapest XXII. Kerület Önkormányzata és Budapest Főváros Önkormányzata együttműködési megállapodást kötött a DÉSZ és a kerület hatáskörébe tartozó csatlakozó Duna-menti területek együttműködéssel lefolytatott tervezésére.

A DÉSZ több ütemben is elkészíthető, ennek megfelelően III. üteme Budafok Duna-parti területére vonatkozik. Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése 2016. 10. 26-i ülésén fogadta el a Duna-parti építési szabályzat III. ütemét.

Ezzel lehetővé vált a Budafok Duna-menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzat elfogadása.

### Részletes indokolás

#### *Az 1. §-hoz*

A rendelet területi hatályát tartalmazza.

#### *A 2. §-hoz*

A rendeletben használt fogalmak magyarázata.

#### *A 3. §-hoz*

A közterületen lévő építmények létesítésére vonatkozó előírás.

#### *A 4. §-hoz*

A kerítések kialakítására vonatkozó előírások.

#### *A 5. §-hoz*

A természeti környezet védelmére vonatkozó előírások.

#### *Az 6. §-hoz*

A telekalakításra vonatkozó előírások.

#### *A 7. §-hoz*

A terület közművesítésével kapcsolatos rendelkezések.

#### *A 8. §-hoz*

A víziközművekre vonatkozó előírások.

*A 9. §-hoz*

Az elektronikus hírközlése vonatkozó előírások.

*A 10. §-hoz*

Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások.

*A 11. §-hoz*

Kerékpárok tárolására vonatkozó előírás.

*A 12. §-hoz*

A magánutakra vonatkozó előírás.

*A 13. §-hoz*

A légi közlekedésre vonatkozó előírás.

*A 14. §-hoz*

A közhasználat céljára átadott területekkel kapcsolatos előírás.

*A 15. §-hoz*

Sátor, ponyvaszerkezetek és konténerek elhelyezésének előírásai.

*A 16. §-hoz*

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területre (Vi-2/1) vonatkozó szabályok.

*A 17. §-hoz*

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területre (Vi-2/2) vonatkozó szabályok.

*A 18. §-hoz*

I. rendű főutak területére (KÖu-2) vonatkozó szabályok.

*A 19. §-hoz*

I. rendű főutak üzemi létesítményeinek területére (KÖu-2/Ü) vonatkozó szabályok.

*A 20. §-hoz*

Kerületi jelentőségű közutak területére (Kt-Kk) vonatkozó szabályok.

*A 21. §-hoz*

Kötőtpályás közlekedési létesítmények területére (KÖk) vonatkozó szabályok.

*A 22. §-hoz*

Vízgazdálkodási területekre vonatkozó előírások.

*A 23. §-hoz*

Záró rendelkezések.

*Az 1. melléklet-hez*

A szabályozási tervlap.

*A 2. melléklet-hez*

Az intézményi területek építési övezeti paramétereit tartalmazó táblázat.

*A 3. melléklet-hez*

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számát tartalmazó táblázat.

*A 4. melléklet-hez*

Az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számát tartalmazó táblázat.