

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének

1/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete

a Testnevelési Egyetem és környékének Kerületi Építési Szabályzatáról ¹

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet területi hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Alkotás utca – Márvány utca – Győri út – Avar utca – Hegyalja út által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

A rendelet alkalmazásában

1. *Angolakna:* Az épületnek a csatlakozó terepszint alatti, ablakkal rendelkező helyiségeinek megvilágítására szolgáló akna, mely az ablak előtt, a földbe süllyesztve helyezkedik el. Segítségével a helység szellőztethető illetve bizonyos fokú természetes megvilágítás érhető el.
2. *Eredeti építéskori állapot:* Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt építéskori állapot.
3. *Fasor jellegű fásítás:* egy vonalban álló, egymástól szabálytalan távolságban telepített fásítás.
4. *Gyalogos kapcsolat:* sétányszerű, a területet feltáró, szerkezeti jelentőségű, döntően gyalogos használatú és erre alkalmas kialakítású, közhasználat céljára időszakosan megnyitott útvonal.

¹ Az 1/2018. (II. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendeletet a 25/2018. (VI. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet módosította.

5. *Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyepőtlő növényzet, vagy gyeppel, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
6. *Kapubeajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
7. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
8. *Labdafogó háló:* sportpályák kifutóját szegélyező, a labda sportpályáról való kijutását megakadályozó, nagy áttörtségű, általában fonott kerítés, melyet keskeny oszlopok tartanak.
9. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.
10. *Pavilon:* Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m²-t meghaladó, de legfeljebb 20 m² alapterületű építmény.
11. *Rekreációs rendeltetés:* Pihenést, felüdülést, felfrissülést, szabadidő eltöltést szolgáló funkció.
12. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
13. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjához csatlakozik.
14. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén vagy a csatlakozó közterületen a vendéglátási egységhez tartozó szabadtéri fogyasztótér.
15. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tévő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (Műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, tömörített vagy stabilizált murva, kavics, homok stb.)

II. Fejezet

Fenntarthatóságot szolgáló előírások

3. Terepalakításra vonatkozó előírások

3. §

- (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
 - a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban, – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén, – valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
 - b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel
 változtatható meg.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

- a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,
- b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(4) A terepalakítás (1) bekezdésben rögzített mértékétől eltérni a K-Közl jelű építési övezetekben, valamint a KÖk, KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében vagy közterület alakítási terv alapján lehet.

4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

4. §

(1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30 %-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(2) A telkek 12 %-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gypsintzen záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

5. A zöldfelületek kialakítása

5. §

(1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson, mely alól kivételt képez

- a) az 1. számú mellékletben „megőrzendő kertépítészeti együttes”-ként jelölt terület,
- b) sportpályák területe,
- c) és a csapadékvíz tározó telek zöldfelületébe beszámítható területe.

(2) Felszíni parkoló, várakozóhely csak burkolt felületként vehető figyelembe.

6. Közművekre vonatkozó általános előírások

6. §

(1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 7. § és 8. § figyelembevételével.

(2) Meglévő 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.

7. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

7. §

(1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2) és (3) bekezdés figyelembe vételével.

(2) A buszok és a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem, vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetőek. A csapadékvizek közcsatornába, csak késleltetett módon vezethetők be.

(4) Legalább 150 m²-es alapterületű új épület, vagy 150 m²-es alapterület növekedéssel járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépített részének minden megkezdett bruttó 500 m²-e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározót kell elhelyezni a (2) bekezdés figyelembe vételével.

(5) Legalább félintenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

8. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

8. §

- (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.
- (2) Új lapostetős épület építése vagy meglévő lapostetős épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.
- (3) Lakóépületek esetében az új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével – a tetőfelület 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.
- (4) Amennyiben a csapadékvíz tározó gyepfelület alatt létesül, alapterülete tetőkertként beleszámít a telek zöldfelületébe.
- (5) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

9. Üzemanyag-töltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

9. §

- (1) Új önálló üzemanyag-töltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.
- (2) A közforgalmat bonyolító létesítmények esetében elektromos töltőállomás kialakításának lehetőségét a burkolat bontása nélkül biztosítani kell minden 20 db várakozó- (parkoló) hely esetében.

III. Fejezet

Közterület és közhasználat céljára megnyitható magánterület alakítására vonatkozó előírások

10. Közterületen és közhasználat céljára megnyitható magánterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

10. §

- (1) Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon nem létesíthető.
- (2) Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint
 - a) a KÖU jelű övezetek melletti járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 méter,
 - b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.
- (3) A közterület felé létesített angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 2,0 méternél nagyobb nem lehet.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

11. Telekalakítás

11. §

(1) Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a zöldfelületi szerepeken túl a közlekedési funkció számára csak mozgáskorlátozottak számára kialakított várakozóhely, gyalogos és kerékpáros felületek, ingatlan kiszolgálását biztosító kapubehajtó, útcsatlakozás, bejárat létesíthető.

(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területe, egyéb mérete legfeljebb 10%-kal eltér az övezetben, építési övezetben, előírtaktól.

(3) A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

V. Fejezet

A közlekedésre és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

12. Légiközlekedésre vonatkozó előírások

12. §

Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

13. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

13. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (5) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

(2) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:

- a) amennyiben az ingatlanon a gépjármű kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
- b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható.

(3) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 500 méter gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

- a) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,
- b) az építési telek területe nem éri el a 300 m²-t,
- c) az építési telken lévő védett épület miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(4) Mozgáskorlátozottak számára kialakított várakozóhely előkertben is elhelyezhető.

14. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

14. §

Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik.

15. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

15. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek használatához autóbuszok rendszeres forgalma esetén minden megkezdett 300 férőhelyenként 1 db buszparkoló 500 méteren belüli, nem közterületi elhelyezését kell biztosítani. Ezt ideiglenes buszparkoló felületek kijelölésével is biztosítani lehet.

(2) Rendszeres forgalomra kell számítani:

- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,
- b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
- c) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.

(3) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjárműtároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

16. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

16. §

(1) Építési telek közötti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- és bejárattal kell biztosítani.

(2) Rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(3) ²A Csörsz utca – Csörsz park – Hegyalja út – Alkotás utca – Győri út által határolt terület rendeltetésszerű használatához szükséges telken belüli parkolás számára létesítendő teremgarázs be- és kihajtója a 309/2016. (X. 13.) kormányrendelet 11.§ d) pontja szerint az Alkotás utcán a mentőállomás be- és kihajtója és a Győri út közötti szakaszon, illetve a ugyanezen rendelet f) pontja szerint a Győri úton az Alkotás utca és a Csörsz utca között létesülhet. Ezen be- és kihajtó(k) megvalósítása mellett a Hegyalja úton is kialakítható be- és kihajtó.

VI. Fejezet

Építés általános szabályai

17. A beépítésre vonatkozó általános előírások

17. §

(1) Meglévő beépítés bővítése esetén közhasználatú építmény valamint lakóépület kizárólag akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

² A 16. § (3) bekezdésének szövegét a 25/2018. (VI. 14.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 1. §-ával megállapított szöveg.

- (2) Az előkertben kizárólag
- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
 - b) terepszint alatti gépjármű tároló,
 - c) lefedés nélküli 3,5 méternél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
 - d) kerítés,
 - e) hulladéktartály-tároló,
 - f) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - g) előlépcső,
 - h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa és várakozóhely,
 - i) garázst kiszolgáló alagút

helyezhető el.

(3) Az 1950. év előtt megvalósult épületek eredeti építéskori állapotának helyreállítása érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterektől a rekonstrukciós terv alapján lehet eltérni.

(4) Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m² alapterületet meg nem haladó,
- b) a zártsorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

18. Melléképítmények elhelyezése

18. §

(1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m² összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) zászlótartó oszlop,
- e) kerékpártároló.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) kerti építmény,
- f) zászlótartó oszlop,
- g) kerékpártároló.

VII. Fejezet

Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

19. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

19. §

(1) A parkolóházak, mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani. A kerületben önálló építményként kialakított mélygarázs bármelyik övezetben elhelyezhető, ahol arra egyéb jogszabály lehetőséget biztosít.

(2) Önálló építményként kialakított mélygarázs elhelyezhető keretövezetbe nem sorolt közterületek alatt, illetve az alá benyúlva is.

(3) Önálló építményként kialakított mélygarázs létesíthető különböző keretővezetek, illetve keretővezetbe nem sorolt közterületek alatt átnyúlóan is.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII. Fejezet

Lakóterületek

20. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Ln-XII/Z)

20. §

- (1) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el. Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el.
- (2) A főfunkciót kiszolgáló egyéb önálló épület az (1) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.
- (3) Az Ln-XII/Z jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (4) Az Ln-XII/Z építési övezet területén, közterület felé eső rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem funkciók helyezhetők el.
- (5) Zárt sorú beépítési mód esetében az épületek zárt sora legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.
- (6) Zárt sorú tömbökön belül a telkek alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.
- (7) Meglévő épület tetőterének, vagy lapostetős épület magastetős ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének minden teljes 80 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 80 m²-nél kisebb bruttó alapterület esetén egy új rendeltetési egység hozható létre.

IX. fejezet

Vegyes területek

21. Intézményi vegyes terület (Vi-XII)

21. §

- (1) Az építési övezetek területén
 - a) kereskedelmi (legfeljebb 1000 m² bruttó szintterülettel) szolgáltató,
 - b) hitéleti,
 - c) nevelési, oktatási,
 - d) egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) szállás jellegű,
 - g) igazgatási,
 - h) irodai,
 - i) sportrendeltetés helyezhető el.
- (2) Lakórendeltetés az építési övezetek területén nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(4) Az 1. mellékleten „megőrzendő kertépítészeti egüttes”-ként jelölt területek parkszerű kialakítása, történeti jellege megőrzendő.

X. fejezet

Különleges terület

22. Nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek-XII)

22. §

(1) Az építési övezetben csak sport- és rekreációs rendeltetésű építmények és az azokhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek, önálló építményként kialakított mélygarázsok valamint egészségügyi létesítmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a szabályozási tervben megjelölt helyen speciális kerítés létesíthető a következő paraméterekkel:

- a) a kerítés magassága a telken belüli rendezett terepszinthez képest az Alkotás utca és a Hegyalja út felé legfeljebb 6,5 méter lehet,
- b) egyéb esetben a telken belüli rendezett terepszinthez képest legfeljebb 5,5 méter lehet.

(3) A K-Rek-XII jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XI. Fejezet

Közlekedési területek

23. Közlekedési területek általános előírásai

23. §

- (1) A KÖu-3 övezetek területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.
- (2) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (3) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

24. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

24. §

- (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

25. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

25. §

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

26. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

26. §

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő- és a kiszolgáló- (lakó) utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezeten belül forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút a Győri út Alkotás utca – Csörsz utca, valamint a Csörsz utca Alkotás utca – Győri út közötti szakasza.

27. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kgy)

27. §

- (1) Az övezet területe gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

- (2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak korlátozottan megengedett.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

XII. Fejezet

Zöldterületek

28. Közkertek, közparkok területe (Z-Kp-XII)

28. §

- (1) Z-Kp-XII-1 övezet területén épület nem helyezhető el.
- (2) Z-Kp-XII-2 övezetben a pihenéssel, a szabadidő eltöltésével, sportolással összefüggő rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (3) Zöldterületen közhasználat elől elzárt területet létesíteni nem lehet.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29. Záró rendelkezések

29. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

30. §

31. § A Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. § (1a) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) az Alkotás utca – Márvány utca – Győri út – Avar utca – Hegyalja út által határolt területére.”

A rendelet 1. melléklete (Szabályozási tervlap) a Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítészeti Irodáján, valamint az Önkormányzat honlapján (<http://minerva.bp12ker.hu/minerva/bp12ker/internet.php>) tekinthető meg.

2. melléklet

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Ln-2/Z)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2. Ln-XII/Z2	1000	-	-	Z	45 75***	35 15***	80	2,4 4,0*** +(0,35)* +(0,6)**	0,5	12,5	21	
3. Ln-XII/Z3	1000	-	-	Z	40 75***	35	80	2,4 4,4*** +(0,3)* +(0,3)**	0,5	12,5	18	
4. Ln-XII/Z6	1000	-	-	Z	60	20	100	2,7 +(0,8)**	0,5	12,5	18	

* Kizárólag tetőtér beépítés és emeletraépítés esetén.

** Kizárólag az OTÉK (illetve településrendezési szerződésben rögzített) parkolóférőhely szám feletti parkoló létesítésére valamint a rendeltetési egységekhez tartozó tárolók, gépészeti helyiségek és ezekhez szükséges közlekedő területek kialakítására felhasználható szinterület, ha a helyiség teljes egészében az eredeti terepszint alatt, ablak nélkül épül.

*** Csak mindkét oldalon zárt sorúan csatlakozó saroktelek esetén alkalmazható.

2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2. Vi-XII/Z5	1000	-	-	Z	40	40	50	1,25	0,25	9	13	
3. Vi-XII/Z6	10 000	-	-	Z	50	22	40	1,35	0,25	4,5	23	
4. Vi-XII/SZ1	10 000	-	-	SZ	40	50	40	3,4	0,25	4,5	30	

3. Különleges, rekreációs terület (K-Rek)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	
2. K-Rek-XII	10 000	-	-	SZ	50	22	40	0,4	0,25	-	18*	

*a Csörsz utca tengelyének 1. mellékletén jelölt szintjéhez viszonyítottan

4. Zöldterület, közpark (Z-Kp)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
	Övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Z-Kp-XII/1	kialakult	-	-	-	0	80	0	-	-	-	-
3.	Z-Kp-XII/2	kialakult	-	-	-	3	70	0	-	-	-	4,5

3. melléklet

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

	Funkció	Szükséges parkolóhelyek száma
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 100 m ² bruttó szintterülete után 1 db
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig	minden megkezdett 20 m ² bruttó szintterület után 1 db
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterület és afelett	területének minden megkezdett 40 m ² bruttó szintterület után 1 db*
4.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység kivéve hajléktalanszálló, idősek otthona, diákszálló és diákotthon	minden lakóegység után 1db**
5.	vendéglátó önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 5 m ² fogyasztótér után 1 db, beleszámítva a terasz és a kerthelyiség területét is**
6.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után 1db**
7.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után 1 db**
8.	kulturális közösségi szórakoztató és rekreációs önálló rendeltetési egység	minden 5 férőhelye után 1 db**
9.	kulturális, közösségi szórakoztató és rekreációs önálló rendeltetési egység, ahol a férőhelyszám nem állapítható meg	a huzamosabb tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után 1 db**
10.	lelátóval rendelkező sportlétesítmény	minden 15 férőhelye után 1 db**
11.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás és rekreáció célját szolgáló szabadterei (fedetlen vagy részben fedett) önálló rendeltetési egység	minden 5 férőhelye után 1 db**
12.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	a huzamosabb tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után 1 db**
13.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 4 betegágya után 1 db**
14.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egység	a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után 1 db**
15.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park	területének minden megkezdett 500 m ² -e után 1 db**
16.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona	minden 10 férőhelye után 1 db**

*A biztosítandó parkolóhelyek száma az OTÉK 42. § (10) betartása mellett településrendezési szerződésben foglaltak alapján legfeljebb 50%-kal csökkenthető.

** A biztosítandó parkolóhelyek száma településrendezési szerződésben foglaltak alapján legfeljebb 50%-kal csökkenthető.

4. melléklet

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

	Funkció	Szükséges parkolószám
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység	minden lakás és üdülőegység után 1 db
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterületig	az árusító tér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület és afelett	az árusító tér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
4.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon	minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db*
5.	vendéglátó önálló rendeltetési egység	a fogyasztó tér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db, beleszámítva a terasz és kerthelyiség területét is *
6.	alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység	a foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után 2 db*
7.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység	az oktatási és kutatási helyiségek minden megkezdett nettó 50 m ² alapterülete után 2 db*
8.	kulturális közösségi szórakoztató és rekreációs önálló rendeltetési egység	minden 50 férőhelye után 5 db*
9.	kulturális, közösségi szórakoztató és rekreációs önálló rendeltetési egység, ahol a férőhelyszám nem állapítható meg	a huzamosabb tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 500 m ² nettó alapterülete után 5 db*
10.	sportolást szolgáló szabadtéri (fedetlen vagy részben fedetlen) önálló rendeltetési egység	minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db*
11.	igazgatási, irodai, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi és egyéb önálló rendeltetési egység	az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
12.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db*
13.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park	területének minden megkezdett 5000 m ² -e után 2 db
14.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona	minden 10 férőhelye után 2 db*

* A biztosítandó kerékpártárolók száma a 309/2016. (X. 13.) Korm. rendelet alapján legfeljebb 50%-kal csökkenthető.

1. függelék

A védett objektumok listája

Műemlékek

- Győri út 9.-19, Alkotás u. 42.-50. (törzsszáma: 15808) – hrsz.: 7804, 7805/1
Műemléki védelem „*az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról*” szóló 8/2002 (III. 08.) NKÖM rendelet alapján.

A műemléki védelem tárgya a Hauszmann Alajos által tervezett, 1884-ben átadott egykori Polgári Iskolai Tanárképző Intézet, ma Testnevelési Egyetem, és az egykori Magyar Vöröskereszt Erzsébet Kórháza, később Országos Sportegészségügyi Intézet, jelenleg szintén Testnevelési Egyetem épületei, valamint az intézmény kertje. (lásd a 4.21-es ábrát)

- azonosító: 19684 - Testnevelési Egyetem kertje
- azonosító: 1125 - Testnevelési Egyetem főépülete, északi és déli melléképülete
- azonosító: 19683 - egykori Erzsébet Kórház kertje
- azonosító: 19670 - egykori belgyógyászati pavilon, ma 7. sz. épület, sportsebészet
- azonosító: 19668 - egykori főlvételi épület, ma 5. sz. épület, rendelőintézet
- azonosító: 19675 - egykori főorvosi szolgálati lakóház, ma 14. sz. épület, fizioterápia
- azonosító: 19671 - egykori főtiszt pavilon, ma 4. sz. épület, nőgyógyászat, kardiológia
- azonosító: 19669 - egykori főtiszt pavilon, ma 6. számú épület, szakrendelők
- azonosító: 19673 - egykori főző- és mosókonyha, ma 8. számú épület, konyha, étkező
- azonosító: 19679 - egykori sebészeti pavilon, ma 3. számú épület, sportsebészet
- azonosító: 19681 – egykori raktárépület, ma 15. számú épület, porta

Műemléki környezet:

- Azonosító: 13441 – Testnevelési Egyetem és az egykori Erzsébet Kórház műemléki együttesének műemléki környezete – hrsz.: 7667-7676

Helyi (kerületi) védettség (42/2017. Ök. rendelet alapján):

- Győri út 8. – hrsz.: 7818 – romantikus stílusú bérház
- Kiss János altábornagy u. 12. – hrsz.: 7613 – századfordulón épület bérház