

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA



FELÜLVIZSGÁLAT

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40 § szerinti véleményezési szakaszra,
40. § (8) bekezdés szerint tartott egyeztető tárgyalás alapján módosítva

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

SZAKMAI IRÁNYÍTÓ: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

VÁROSÉPÍTÉSI FŐOSZTÁLY

Mártonffy Miklós főépítész
Pongrácz Katalin
Pártos Judit

SZERZŐK

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

BFVT Kft.

Szerzők:

Albrecht Ute
területrendező tervező – vezető településtervező,
okl. építészmérnök
TR 01-0517, TT/1É 01-0517

András István
területrendező tervező – vezető településtervező,
okl. építészmérnök
TR 01-0525, TT/1É 01-0525

Közreműködött:

Balla Mariann
okl. építészmérnök
Losonczy Anna Kornélia
okl. építészmérnök
Ökrös László
okl. településmérnök
Teremy Viktória
okl. településmérnök
Zikkert Zoltán
okl. építészmérnök TT 01-6182

Urban-Lis Stúdió Kft.

Szerzők:

Liszkay Krisztina
vezető településtervező, okl. építészmérnök
TT/1É 01-1455
Szczuka Levente
okl. településmérnök, okl. építészmérnök
TT 01-6111

Közreműködött:

Vásárhelyi Kinga
településtervező, okl. építészmérnök
TT/É 01-3723

TÉRINFORMATIKA:

BFVT Kft.

Pizág Csaba
építőmérnök, térinformatikai szakmérnök

Urban-Lis Stúdió Kft.

Krébesz András
GIS térinformatika

INFRASTRUKTÚRA:

BFVT Kft.

Szerzők:

Pető Zoltán
okl. építőmérnök, közlekedéstervező
K1d-1 01-2321

Horváth Adrienn
okl. építőmérnök
TV 01-15130

Közreműködött:

Orosz István
okl. villamosmérnök, mérnök-közgazdász
TE-T 05-1585, TH-T 05-1585

Rubus Zoltán
okl. építőmérnök
Becsák Péter
okl. közlekedésmérnök
Szabó Krisztián
okl. építőmérnök

TERMÉSZETI KÖRNYEZET:

BFVT Kft.

Szerzők:

Tatai Zsombor
okl. tájépítészmérnök
TK 13-1430
Pogány Aurél
okl. kertészmérnök, táj- és kertépítész
TK 01-5060
Niedetzky Andrea
okl. tájépítészmérnök
TK 01-5152
Zétényi Dávid
okl. tájépítészmérnök
TK 02-1473

Budapest, 2017. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

A FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZAT KONCEPCIÓJA	3
BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÓ RENDELETTERVEZET	36

BEVEZETŐ

A **Fővárosi rendezési szabályzat** (a továbbiakban: FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A Fővárosi Közgyűlés 2015. január 28-án megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (FRSZ).

A Fővárosi Közgyűlés az 53/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával arról is döntést hozott, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket 2015. évben felül kell vizsgálni.

Ennek szükségességét a Miniszterelnökséget vezető miniszter 2014. október 1-én Budapest Főváros településrendezési eszközeihez kiadott záró szakmai véleményében is rögzítette: „Tervezet átfogó felülvizsgálatát – elfogadását követő egy éven belül – szükségesnek tartom.”

Az elfogadott dokumentumok 2015. március 18-án léptek hatályba. Ezt követően Budapest Főváros Önkormányzata 2015. áprilisában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésére, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-ára** hivatkozással megindította Budapest Főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat felülvizsgálatát az előzetes tájékoztatás kezdeményezésével. Az előzetes tájékoztatásra az államigazgatási szervektől 21 vélemény, a kerületi önkormányzatoktól 23 vélemény, a szomszédos településektől 12 vélemény érkezett.

A Fővárosi Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát a 369/2015. (III. 23.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott a településfejlesztéssel és településrendezéssel **összefüggő partnerségi egyeztetés** szabályainak megfelelően folytatta le. A partnerségi egyeztetés során, 2015. április 23. és 2015. május 23. között tehettek észrevételeket, javaslatokat, nyilváníthattak véleményt a partnerek, és ezzel a lehetőséggel 17-en éltek. Az előzetes tájékoztatási szakasz lezárása 2015. június 24-én történt meg. Az előzetes véleményt adó kerületek főépítészeivel, a Főpolgármesteri Hivatal szakmai főosztályaival, szervezeteivel és az Állami főépítésszel 2015 nyarán több egyeztetésre is sor került.

A terv véleményezése, azaz a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerinti eljárás 2016. április és 2016. júniusa között került lefolytatásra. A beérkezett véleményekről ismételten történtek egyeztetések, amelyek alapján elkészültek a beérkezett véleményekre adott választervezetek.

A 2017. július 11-i Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottság ülésén a beérkezett véleményekre adott válaszokat a bizottság elfogadta. A bizottsági ülés határozata alapján történt jelen dokumentumok módosítása.

Az **FRSZ módosítása** az alábbi témakörökben történt:

- Beépítési sűrűség értékei egyrészt a TSZT szerinti területfelhasználási egységek módosításával összefüggően, másrészt a felülvizsgálat eredményeként módosultak (1. melléklet)
- 2. melléklet törlése, a koncepció részeként történő szerepeltetése
- Beépítési magassággal kapcsolatos rendelkezések és lehatárolások módosultak (rendelettervezet, 3. melléklet)
- Infrastruktúra vonatkozó előírások pontosítása az egyértelmű meghatározások miatt, kiegészítése a rugalmasság növelésére (rendelettervezet)

- 1. mellékletben pontosításra kerültek a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek határai, közúti fejlesztések távlati nyomvonalai, a villamos hálózat, valamint a P+R hálózat elemei és minimális befogadó képessége
- 5. mellékletben a vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúrája egy további keresztszelvénnel bővült
- 8. mellékletben egyes területek tovább tagolódtak, vagy részleteiben változott a meghatározott infrastruktúra feltétel

Jelen módosítás egyszerű használata érdekében jelen dokumentum szerkesztése az alábbiak szerint történt: A koncepció módosított szövegrészeit szürke aláfestés emeli ki.

A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT KONCEPCIÓJA



I. AZ ÚJ FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

1. A FŐVÁROS TERÜLETÉN ALKALMAZANDÓ ÚJ SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK

A Fővárosi rendezési szabályzatra vonatkozó törvényi felhatalmazás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 2013. január elsejei hatállyal a főváros korábbi kétszintű szabályozási rendjét megváltoztatta. Az Étv. szerint **a főváros településrendezési eszközei**

- a **Településszerkezeti terv** (továbbiakban: TSZT), amelyet a **Fővárosi Közgyűlés határozattal** állapít meg a fővárosi teljes közigazgatási területére;
- a **Fővárosi rendezési szabályzat** (továbbiakban: FRSZ), amelyet a **Fővárosi Közgyűlés rendelettel** állapít meg a fővárosi teljes közigazgatási területére;
- a **Duna-parti építési szabályzat** (továbbiakban: DÉSZ), amelyet *a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban* a **Fővárosi Közgyűlés rendelettel** állapít meg a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Margitsziget területére, valamint a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló törvény hatálya alá tartozó területre megállapított **Városligeti építési szabályzat** (továbbiakban: VÉSZ), amit szintén a **Fővárosi Közgyűlés rendelettel** állapít meg;
- a **kerületi építési szabályzatok** (továbbiakban: KÉSZ), amelyeket *a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban* a **kerületi önkormányzatok képviselőtestületei rendelettel fogadnak el** a saját kerületi közigazgatási területük - Duna-parti építési szabályzattal nem érintett - területére.

A Településszerkezeti terv (TSZT) feladata

Budapest településrendezési eszközeinek alapját a **Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióra** épülő új **Településszerkezeti terv** képezi. A TSZT rendeltetése az Étv. szerint többek között, hogy a Budapest 2030 koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítsa. Ezért a terv egyik fontos szerepe, hogy a főváros kétszintű önkormányzati rendszerének keretei között ezen célokat közvetítse a részletesebb kerületi rendezési eszközök felé is.

A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) feladata

Az Étv. 2. § 35. pontja szerint a **Fővárosi rendezési szabályzat feladata** az OTÉK és a TSZT figyelembevételével a fővárosban **a településrendezés és az építés összehangolt rendjének** biztosítása, aminek érdekében meg kell határozni

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- meghatározott területek beépítési magasságát és
- a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását

oly módon, hogy rendeletként telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmazhat. Ez azt jelenti, hogy minden építésjogi követelmény a kerületi szabályozás szintjén kerül meghatározásra, a fővárosi településrendezési eszközök kereteinek betartásával.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (továbbiakban: Trk.) 19. § (1) bekezdése szerint a fővárosi településszerkezeti tervvel **egyidejűleg** fővárosi rendezési szabályzat készül, amely a főváros teljes közigazgatási területére megállapítja:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a településszerkezeti terven lehatárolt egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírásokat, és

c) a főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket.

Az építési szabályzatok feladata

Az **építési szabályzatok** feladata, hogy az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően állapítsák meg, és biztosítsák rendeleti szinten.

A főváros területén *két építési szabályzat* típus kerülhet elfogadásra:

- a Városligeti építési szabályzat (VÉSZ) és a Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ), amelyet a Fővárosi Közgyűlés alkot meg rendeleti formában, és
- a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ), amelyeket a kerületi önkormányzatok fogadnak el, szintén rendelettel.

A **kerületi építési szabályzatok** és a **Duna-parti építési szabályzat** meg kell, hogy feleljenek a **TSZT-ben foglaltaknak (szerkezeti terv leírása és szerkezeti tervlapok), valamint a Fővárosi rendezési szabályzatnak**. Emellett az építési szabályzatoknak természetesen az OTÉK előírásait is figyelembe kell venniük, kivéve, ha a TSZT vagy az FRSZ attól Budapest sajátosságaira tekintettel – egyes kérdésekben eltérési lehetőséggel – másként határoz, vagy rendelkezik.

Budapest sokszínűségének területi lebontása a TSZT és az FRSZ szintjén

Budapest városfejlődése rendkívül sokszínű területhasználatot és térbeli funkcionalitást eredményezett, ami a beépítési karakter, a beépítési mérték, a magasság és egyéb megkülönböztető építészeti jellegzetességek jegyeivel, valamint a be nem épített területrészeivel, zöldfelületeivel és zöldterületeivel együtt alapvetően meghatározza a város területfelhasználási tervét, a város térbeli fejlődésének kereteit.

A TSZT-ben az 1:10.000 léptékű tervlap-sorozaton ábrázolt területfelhasználási egységek – a mozaikosság elkerülése érdekében – jellegüktől függően a TSZT leírásában szereplő bizonyos nagyságrend feletti területeket jelölnek. A TSZT belső rugalmassága révén, ezeken a területfelhasználási egységeken belüli sokrétű funkcionalitással teszi lehetővé a kerületi szabályozás számára az építési övezetek és az övezetek rendszerének kialakítását.

A TSZT és a kerületi szabályozás között a rendezési eszköz sajátosságaiból és a tervi léptékéből adódó szükségszerű különbségek kezelését a TSZT az adott kérdéskör fővárosi szintű mélységének megfelelően tartalmazza. Ezeket a TSZT leírása rögzíti, illetve az FRSZ erre vonatkozó külön rendelkezése tartalmazza. A két településrendezési eszközt (TSZT, FRSZ) együtt kell figyelembe venni mind a kerületi szabályozás, mind a Duna-parti építési szabályzat megalkotása során.

Az Étv. és a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció céljainak érvényesítése a kétszintű szabályozásban

A TSZT és az FRSZ az Étv.-ben rögzített követelmények és a Budapest 2030 koncepcióban lefektetett célok teljesítése érdekében határoz meg egyes jellemzőket és paramétereket, amelyeket a kerületi szabályozás során figyelembe kell venni. Az Étv. 7. §-a szerint „*a településrendezés során biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását, a jogos magánérdekekre tekintettel*”. A törvény tételesen is felsorolja azokat a célokat és feladatokat, amelyeket a településrendezés során figyelembe kell venni, és amelyek érvényesítését Budapest esetében a kerületi szabályozás szintjén, az övezetek kialakításakor is teljesíteni kell, többek között: a jó minőségű környezet kialakítását, az egészséges lakó- és munkakörülmények biztosítását, a környezeti állapot legalább szinten tartását, a zöldfelület-kímélő fejlesztések lehetőségét, a településkép, kilátás/rálátás védelmét és a tájvédelmet.

Mindezek mellett az Étv. rögzíti, hogy a TSZT „*a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározó terv*”.

A fővárosi településrendezési eszközök a következőkben összefoglalt követelményeknek tesznek eleget.

A TSZT, FRSZ és a kerületi építési szabályzatok összhangja

A TSZT által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi rendezési szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához. A három fővárosi rendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja.

A TSZT számos, a kerületi terveszközből rugalmasan kezelhető elemet is tartalmaz a Szerkezeti terv tervlapjain és leírásában, amelyek részben a területfelhasználás leírásának figyelembevétele során érvényesülnek, részben maga az FRSZ tartalmaz ezekre vonatkozó rendelkezéseket, paramétereket.

Az OTÉK-tól való eltérés lehetőségei

Az OTÉK, mint az ország egészére vonatkozó jogszabály, Budapest esetében nem minden kérdésben tudja a nagyvárosi jellemzőket megfelelően kezelni, ezért eltérésekre volt szükség.

Az eltérések a meghatározó területfelhasználási kategóriákhoz kötődő OTÉK paraméterek esetében váltak szükségessé.

A fővárosi terv azokat az eseteket kezelve élt az eltérés lehetőségével, amikor

- ✓ az OTÉK paraméter nem felel meg a budapesti jellemzőknek (pl.: a településközpont beépítési sűrűsége jelentősen alacsonyabb a kialakult állapotnál);
- ✓ a kertvárosias lakóterületen elhelyezendő közösségi funkciójú épületekhez az OTÉK szerinti magasság nem megfelelő, ezért itt általánosan funkcióhoz kötött magassági engedményre van szükség
- ✓ a rugalmasabb kerületi szabályozás érdekében a beépítési magasság mindhárom típusának (épületmagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság) alkalmazását teszi lehetővé.

Fentiekre vonatkozóan a TSZT tehát a kerületi szabályozás számára lehetővé teszi az általánosan igényelt eltérés lehetőségét, de a kerületi szabályozás készítése során további lehetőség is nyílik az általános jelleggel nem kezelhető esetekben további OTÉK eltérés érvényesítésére, a helyi adottságoknak megfelelően.

2. AZ OTÉK, A TSZT ÉS A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT EGYÜTTES ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KIDOLGOZÁSA SORÁN

A kerületi építési szabályzatban és a Duna-parti építési szabályzatban, azon belül az építési övezetek és övezetek kidolgozása során – az OTÉK szerint – meg kell határozni az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan legalább:

- a kialakítható telek legkisebb területét
- az övezet beépítési módját
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét
- a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét
- a közműellátás mértékét és módját
- a zöldfelület legkisebb mértékét
- az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és – az OTÉK 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint – az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el
- a terepszint alatti építés mértékét és helyét.

A már kialakult területek paramétereit a sajátosságok alapján kell kialakítani a szabályozás során.

A kerületi övezeti rendszer kidolgozása során figyelembe veendő, a TSZT-ben és az FRSZ-ben meghatározott elemek

A TSZT és az FRSZ

- egyes területfelhasználási kategóriákhoz rendelten, vagy
- a morfológia, a történeti kialakulás, illetve a városkarakter alapján, területi meghatározással fogalmaz meg követelményeket, és
- egyes infrastruktúra elemek vonatkozásában határoz meg elvárásokat, amelyeket a KÉSZ rendelkezéseiben, és az övezeti rendszer meghatározásánál figyelembe kell venni.

Az FRSZ-ben nem szabályozott tényezők – beépítési mérték, zöldfelületi arány, beépítési mód

Mivel a törvény csak a beépítési sűrűség és a beépítési magasság meghatározására ad felhatalmazást az FRSZ számára, ezért a korábban egyes területeken a főváros által szabályozott beépítési mérték, zöldfelületi minimum előírása és maga a beépítési mód sem jelenik meg a fővárosi rendezési szabályzatban. A TSZT leírása az egyes területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan tartalmazza, mit kell a KÉSZ megalkotása során figyelembe venni. Azon budapesti sajátosságokat kívánja ezzel kifejezni, melyeket az OTÉK országos szabályai általánosan nem tartalmaznak.

A **beépítési mértékét** az OTÉK határozza meg, de az eltérés lehetőségét az TSZT rugalmasan biztosítja.

Így egyes intenzíven beépült kertvárosias megjelenésű területek kezelhetősége érdekében a TSZT maga sorolja a területet nagyobb beépítési lehetőséggel rendelkező kisvárosias területfelhasználási kategóriába, általában a beépítési magasság kertvárosias jellemzőknek megfelelő egyidejű meghatározása mellett.

A TSZT az egyes területek településszerkezeti helyzetétől függően a mainál intenzívebb beépítési lehetőséget biztosít – részben az OTÉK-tól való eltérés érvényesítése alapján – a kerületi szabályozás számára. Ugyanakkor egyes területfelhasználási egységek területére a legkisebb zöldfelületi átlagértéket határozza meg a TSZT, Budapest hagyományosan nagyobb zöldfelületi arányainak további biztosítása érdekében.

Az FRSZ ezeket a TSZT elvárásokat és lehetőségeket egészíti ki rendeleti formában a területfelhasználási egységek megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értékeinek és egyes területeken a beépítési magasság értékeinek meghatározásával a törvényben kapott felhatalmazás alapján.

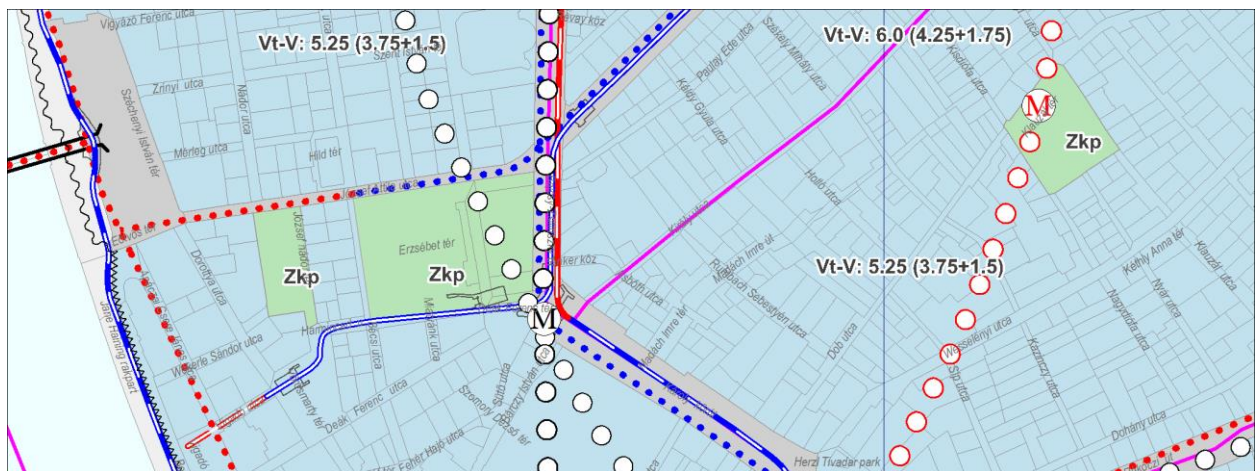
II. AZ FRSZ SZAKMAI KONCEPCIÓJA

1. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG – meghatározása a TSZT-n keresztül az FRSZ-ben történik

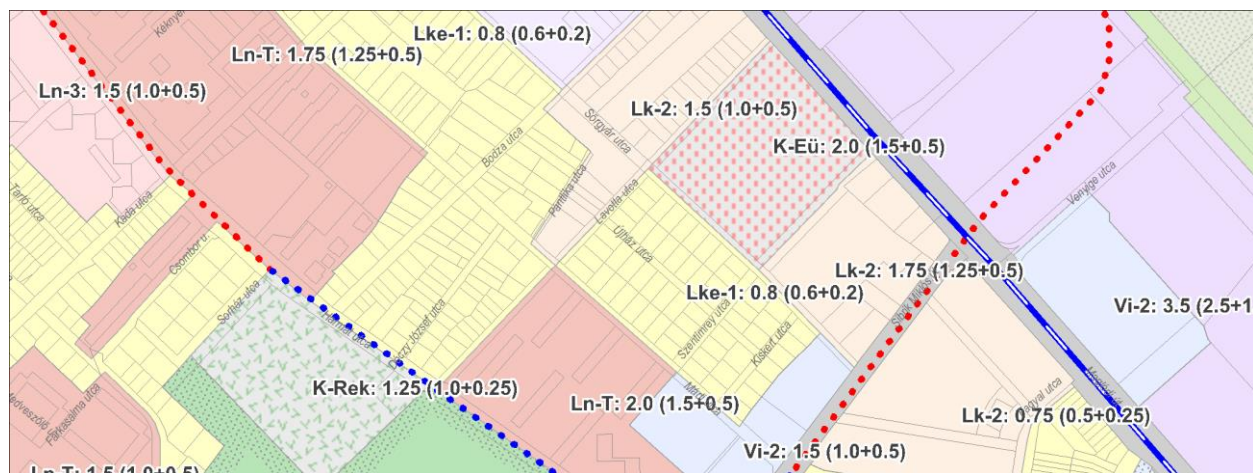
A beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a beépítési sűrűséget, ami az OTÉK fogalom-meghatározása szerint „a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma”.

Az egyes területek beépítési sűrűségének meghatározásának alapját egyrészt a kialakult, távlatban megőrzésre kívánatos adottságok képezik, másrészt a területtel kapcsolatos koncepcionális célok. Míg a TSZT a beépítési sűrűségi értékeket a területfelhasználási kategóriákhoz köti, addig az FRSZ a konkrét helyhez igazodva az adottságok mellett a területi elhelyezkedést és a településfejlesztési koncepcióban foglalt célokat is figyelembe véve differenciál. A fejlesztési potenciállal rendelkező területek esetében magasabb értékkel rendelkeznek azon területfelhasználási egységek, amelyek a közösségi közlekedés kötöttpályás vonalai mentén kerültek kijelölésre. Figyelembevételre kerültek a településszerkezeti adottságok mellett a hatályos kerületi terveszközök meghatározásai is. A sűrűségi értékek tehát ezek együttes figyelembevételével kerültek megállapításra. Ezen elvek összhangban vannak a Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióval.

A beépítési sűrűség legmagasabb értékei a városközponti területeken kerültek megállapításra (főközpont, mellékközpontok, és indokolt esetben az új vagy átalakuló helyi központok). Az alábbi példa a belváros egy részét szemlélteti.

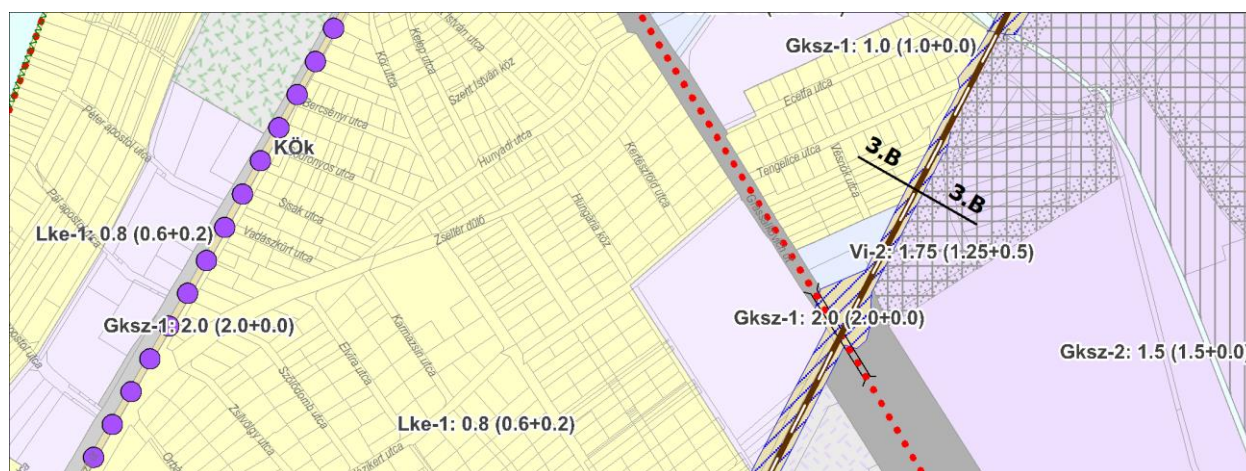


A belső területekre megállapított beépítési sűrűségek lehetővé teszik a szomszédsági viszonyok figyelembe vételét, így nem keletkezik feszültség a sűrűségből fakadó terhelésben és a beépítési módban sem. Az igen heterogén, jellemzően az átmeneti zónában található területeken a beépítési sűrűség megállapításánál az adottságok mellett igen fontos tényező a szomszédsági viszonyok figyelembevétele, mert nem csak funkcionálisan kerülendő a lehetséges konfliktusok, hanem a sűrűségből fakadó terhelés és a beépítési mód sem okozhat feszültséget.



A kertvárosias területekre vonatkozóan a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységeken belül az FRSZ tovább nem differenciál, egységes értékek kerülnek alkalmazásra.

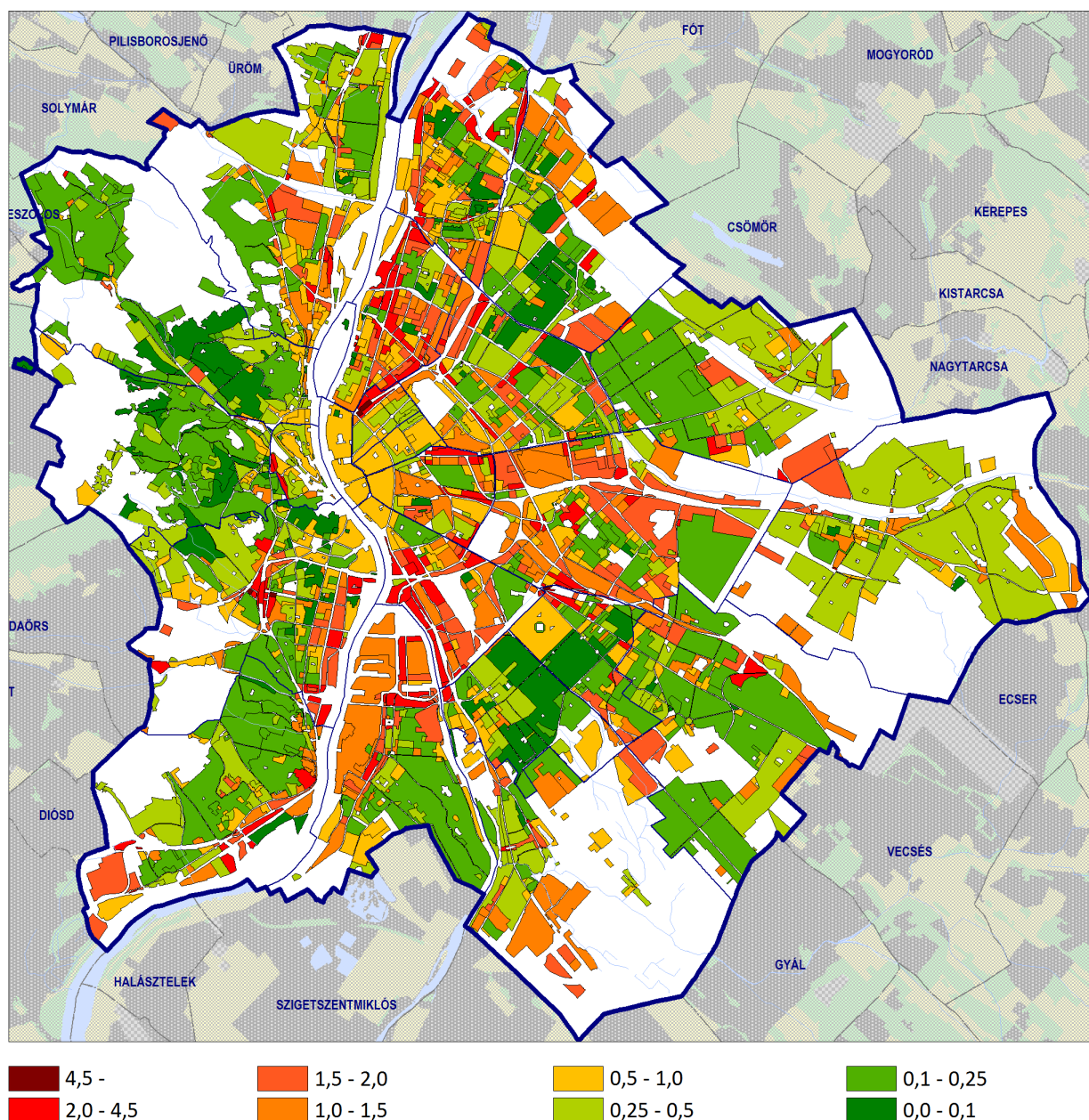
Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ¹	0,6	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 ²	0,5	0,2	
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	



A jelenlegi beépítési sűrűség lehetséges növekménye a területek fejlesztési potenciálját jelenti. Látható az alábbi ábrán, hogy a kialakult, karakterükben megőrzendő területeken is van fejlesztési lehetőség, de természetesen sokkal mérsékeltebb, mint az átalakuló, jelentős változással érintett területeken. A változás által érintett területeken belül a növekmény a tervezett területfelhasználási kategória és a jelenlegi fizikai állapot függvénye (használaton kívüli vagy alulhasznosított terület).

1 ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

2 ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján



Területek fejlesztési potenciálja (a beépítési sűrűség lehetséges növekménye)

A beépítési sűrűség számítása

Az OTÉK szerint a beépítési sűrűség minden építményszintet magába foglalóan számítandó, vagyis – a BVKSZ szabályaitól eltérően – a lakossági tárolók és a garázsszintek is figyelembe veendőek. A TSZT ezért a beépítési sűrűségi értékeket úgy állapítja meg, hogy a jellemzően pinceszinti – korábban nem beszámító – lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, továbbá a parkolást célzó garázsterületekre is a területfelhasználási kategóriának megfelelő többletértéket számol.

A főváros különleges, nagyvárosias karaktere miatt alapvető, hogy a parkolás jellemzően épületen belül történjen. Az egyes funkciók más-más arányban követelik meg az ehhez szükséges területeket. Így pl. a lakóépületek esetében a lakófunkció szintterületének kb. 30%-a szükséges parkoló-férőhely építésére, amíg intézmények vagy irodák esetében ez a szám lényegesen magasabb.

Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőből áll, vagyis a *beépítési sűrűség (bs)* térképen jelölt értéke

- a területfelhasználási kategória szerint *általánosan elhelyezhető funkciók* (bs_á) értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett *parkoló férőhelyek számára igénybe vehető* (bs_p) értékből tevődik össze.

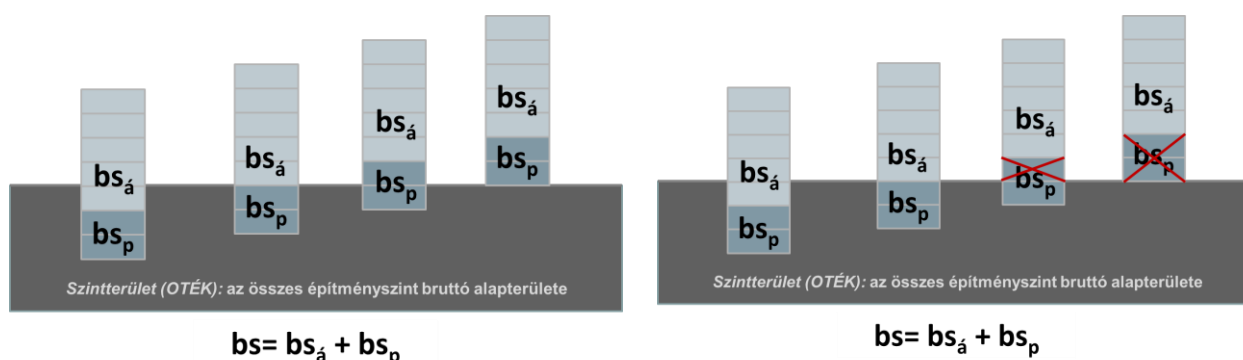
Ez az előírás az épületen belüli parkolást támogatja és megakadályozza, hogy a bsp alapján létesíthető szintterület – a felszíni parkolás biztosítása esetén – az épületkubust növelve, abba „beépüljön”.

A beépítési sűrűség érvényesülése a kerületi szabályozásban

A KÉSZ övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni, az övezeti előírások pedig csak az abba sorolt telekre vonatkoztathatók, a közterületre nem. (A lehetséges eszköz a szintterületi mutató, ami Budapesten már hagyományos paraméter. Természetesen szükség van a mutató „korszerűsítésére”, be kell számítani minden olyan területet, ami az OTÉK szerint a szintterületet képezi.)

A beépítési sűrűség a külön területfelhasználási kategóriába nem sorolt közterületeket magukba foglaló területfelhasználási egységek tekintetében átlagértéket jelent. A kerületi szabályozásban az adott területfelhasználási egység területén a beépítést meghatározó paramétereket differenciáltan lehet megállapítani, de a területfelhasználási egység egészére vonatkozó beépítési sűrűség értéke alapján számított szintterület nem haladhat meg. Egy-egy nagyobb kiterjedésű, egybefüggő területfelhasználási egység területén eltérő sűrűséggel rendelkezhetnek az egyes területrészek az építési övezetek meghatározása során, de az a cél, hogy a meghatározott jellemzők domináljanak. Szélsőséges eltérések a területen belül feszültséget okoznak, valamint nem teljesülne az OTÉK azon követelménye, hogy az azonos szerepkörű, jellegű, beépítési intenzitású területrészeket azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A kerületi szabályozás során nem az OTÉK által meghatározott sűrűséget, hanem az FRSZ-ben rögzített értéket kell alkalmazni, mivel erre hatalmazza fel az Étv. a fővárosi terveszközt. Ez egyben azt is jelenti, hogy OTÉK eltérés nem érvényesíthető az FRSZ-ben meghatározott érték ellenében, indokolt esetben az FRSZ-t kell módosítani.



Az általános és a parkolásra felhasználható szintterületet jelképező ábra mutatja, hogy minden építményszint területét figyelembe kell venni a sűrűség számításánál, függetlenül annak funkciójától és térbeli elhelyezkedésétől.

A kerületi szabályozás ezt tovább szabályozhatja mind nagyságrendben, mind pedig térben, pl. azzal, hogy kiköti, hogy a bsp parkolásra vonatkozó többlet szintterület csak terepszint alatti elhelyezése esetén vehető igénybe.

A fenti elvek alapján meghatározott beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének számszerű értékeit a mellékelt térkép mutatja be.

A beépítési sűrűség és az OTÉK viszonya

Budapest esetében a területfelhasználási egységekre meghatározandó beépítési sűrűség megengedett legnagyobb értéke az alábbi területfelhasználási egységek esetében nem megfelelő:

- lakóterületek egy része,
- településközpont terület,
- intézményi terület egy része,
- különleges területek egy része.

Az OTÉK meghatározza az egyes előírásoktól való eltérés feltételeit. A 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Az FRSZ-ben meghatározott határértékek nagy része csak azért alkalmazható, mert a fővárosi településrendezési eszközökre vonatkozó záró szakmai véleményében a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter az eltérésekhez hozzájárult.

2. BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG - meghatározása a TSZT-ben lehatárolt területeken és meghatározott elvek alapján történik

A beépítési magasság meghatározásának jogi alapjai

Az Étv. felhatalmazása alapján a Fővárosi rendezési szabályzat meghatározott területek beépítési magasságát állapítja meg. A 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 19. §. (1) bekezdés b) pontja szerint az FRSZ „a településszerkezeti terven lehatárolt egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírásokat” is megállapít.

A TSZT fentiek érdekében meghatározza a főváros történeti városképe, karakteres megjelenése és morfológiája szempontjából kiemelten fontos, ezért a magasság tekintetében összvárosi szintű szabályozást igénylő területeket és lefekteti az azokra vonatkozó szabályozás elveit. Az ezzel kapcsolatos rajzi elemeket a TSZT *Épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása* című szerkezeti tervlap tartalmazza.

A TSZT-ben történő kijelölés alapján az FRSZ 3. melléklete rögzíti a beépítési magasság különböző szabályaival érintett területeket, rendeleti formában.

A beépítési magassággal kapcsolatos OTÉK rendelkezések

A beépítési magasság fogalmát az OTÉK 1. számú melléklete a következők szerint határozza meg:

„12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”

Az OTÉK a területfelhasználási kategóriák közül csak a lakó- és üdülőterületek esetében határozza meg, hogy a helyi építési szabályzat a telekre vonatkozóan milyen beépítési magasságot alkalmazhat az építési övezetek paramétersoraiban, a többi területfelhasználási kategóriára vonatkozóan nem ad útmutatást, vagy szabályt.

Az OTÉK a lakóterületek tekintetében három fő beépítési magassági kategóriát különböztet meg:

- a nagyvárosias lakóterületen 12,5 m feletti,
- a kisvárosias lakóterületen 12,5 m alatti,
- a kertvárosias lakóterületen pedig 7,5 m legnagyobb értékkel.

Az FRSZ ezen rendelkezéseket is figyelembe véve határozza meg az **egyes területek beépítési magassággal kapcsolatos korlátozások előírását.**

Általános OTÉK eltérések a magassági szabályozáshoz

A kerületi építési szabályzatok kidolgozásának egyszerűsítése érdekében az FRSZ a következő OTÉK-tól való eltérést érvényesíti:

- a beépítési magasság gyűjtőfogalom alá tartozó magasságok vegyes alkalmazhatóságát és
- nagyobb magasság általános lehetőségét a kertvárosias területek közhasználatú építményei esetén.

A beépítési magasság típusainak vegyes alkalmazása

Az OTÉK II. Fejezet TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK 7. §-a határozza meg az egyes építési övezetek, övezetek képzésének kereteit. A 7. § (3) bekezdés 4. pontja szerint meg kell határozni **legalább a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét. Az OTÉK meghatározása alapján**

*„(3a) A helyi építési szabályzatban **egységesen** kell meghatározni a megengedett **beépítési magasságot**:*

- a) az épületmagasság,*
- b) a homlokzatmagasság vagy*
- c) a párkánymagasság alkalmazásával.”*

Az FRSZ – mely eltérő területek beépítési magasságával kapcsolatos korlátozásokat határoz meg – **lehetővé kívánja tenni az OTÉK-tól való eltérést**, nevezetesen **egy építési szabályzatban belül akár mindhárom beépítési magasság együttes alkalmazását**. Ezt indokolhatják a kerületek morfológiai adottságai, az eltérő területhasználatú városrészekben más és más magassági szabályozás válhat indokolttá, egyben a korábbi szabályozás kontinuitását is így lehet biztosítani. Ezáltal nem kerül kényszerpályára a kerület magassági szabályozása valamely beépítési magasságnak az FRSZ-ben való meghatározása miatt, nem fordulhat elő, hogy kialakultsága, vagy morfológiája miatt többféle magassági meghatározást igénylő kerület területén kizárólag egyféle magassággal lehet szabályozni.

Fentiek érdekében tehát az FRSZ kimondja, hogy:

„5.§ (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható.” (az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján)

Az FRSZ jóváhagyása ebben a tekintetben tehát az OTÉK-tól való eltérési engedély alapján történt.

OTÉK szerinti magasságtól való általánosan megengedőbb eltérés a kertvárosias területeken

Alapvető általános szabály, hogy azokra a területekre vonatkozóan, ahol az FRSZ nem határoz meg magasságot, ott indokolt esetben kerületi szinten élni lehet az OTÉK-tól való eltérési lehetőséggel.

Az OTÉK előírásaiban a beépítési magasság értékei a kertvárosias területek esetében a legalacsonyabbak. Az OTÉK és maga a TSZT területfelhasználásának leírása is lehetővé teszi ezen területeken pl. az alapellátás intézményeinek létesítését, amelyek magasságban egy-két szinttel való eltérést indokolhatnak. Ezekben az esetekben külön egyenkénti OTÉK eltéréssel lehetne csak érvényesíteni a rendeltetésnek megfelelő magassági paramétereket a KÉSZ-ben.

Az FRSZ ezért kivételként általános eltérést biztosít a kertvárosias lakóterületeken, kizárólag egyes közhasználatú intézmények magasságának meghatározásához, így pl.: iskola, művelődési intézmény (az üzemeltető személyétől, szervezetétől függetlenül) esetén legfeljebb 12,5 m magasságig, ezért ezen esetekben külön OTÉK eltérés nem szükséges a kerületi szabályozás során. Amennyiben a kerületi szabályozás még ennél is magasabb értéket kíván érvényesíteni pl. egy templom elhelyezése érdekében, ahhoz – eltérően az FRSZ többi magassági meghatározásától – OTÉK-tól való további eltérés kezdeményezhető, mivel ebben az esetben az FRSZ nem korlátoz, hanem kedvezményes értéket biztosít.

A beépítési magasság meghatározásának indokai

Budapest összképe szempontjából figyelemre méltó a történeti városrészek megjelenése, a világörökség területei és azok városképe – különösen a Duna-parti területeken –, valamint a hegyvidéki sziluett látványa. Ezek azok a városkarakter szempontjából legérzékenyebb – részben védettséget is élvező – területek, amelyek esetében a beépítési magasság meghatározásának megalapozása városszerkezeti szempontból már a TSZT-ben megtörténik, szabályozása pedig az FRSZ keretében feltétlenül indokolt.

A magassági szabályozás tekintetében háromféle területcsoport különböztethető meg a következők szerint. A TSZT alapján az FRSZ

- nem rögzít más beépítési magassági értéket, ezért az OTÉK magasságai érvényesek vagy nem szabályozott,
- a beépítési magasságot az OTÉK-nál szigorúbb konkrét értékben határozza meg, illetve
- a beépítési magassággal kapcsolatos *korlátozó előírásokat* állapít meg a jogszabályi felhatalmazás alapján.



Az egységes városi tájat keretező domborzat és a meghatározó Duna összképe

A beépítési magasság megállapításával és korlátozásával kapcsolatos területek meghatározása

Budapest magassági szempontból – úgy a terepmorfológia, mint az épített környezet adottságait tekintve – sokszínű és differenciált. A változatos, ugyanakkor harmonikus városkép megőrzendő, legértékesebb részei védendőek. Ehhez képest az OTÉK-ban rögzített magassági értékek nem kellően differenciáltak, ezért indokolt a magassági értékeket, vagy az azokat korlátozó előírásokat meghatározni. A TSZT lehatárolásai és meghatározott, magassági szabályozással kapcsolatos iránymutatása és elvei alapján az FRSZ a beépítési magassággal kapcsolatos szabályokat a következő területeken, illetve esetekben határozza meg:

1. Épített örökség magassági szabályozást igénylő területei

- egyedi magassági szabályozást igénylő területek,
- magassági korlátozással érintett védett területek,
- kiemelten védendő karakterű területek – (I. párkánymagassági kategória),
- karakterőrző területek – (II. párkánymagassági kategória),
- karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság.

2. Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek

- a változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés lesz meghatározva a kerületi szabályozás során (III. párkánymagassági kategória).

3. Magassági szabályozást igénylő egyes kisvárosias és kertvárosias lakóterületek

- **a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek** – ahol az OTÉK által megengedett paraméter (12,5 m) a kialakult állapottal és a terepmorfológiai adottságokkal nem összeegyeztethető, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 9,0 méter;
- **a kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterületek** – elsősorban a 30%-ot jelentősen meghaladó beépítési mérték alapján kisvárosias lakóterületbe sorolt területeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,5 méter;
- **Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek** – ahol a hegyvidéki tájképet zavaró magassági megjelenés korlátozása szükséges, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,5 méter.

4. Magassági szabályozást igénylő, egyes Dunai szigetek beépítésre szánt területei – ahol az épület legmagasabb pontja 18,0 méter.

5. Magasépítmények számára igénybe vehető területek

- **magasház elhelyezésére** kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45 méter lehet,
- **magasház elhelyezésére** kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65 méter lehet,
- **toronyházak elhelyezésére** kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 120 méter lehet,
- **nagyvárosias környezetű egyes településközponti területek (Vt-H jelű)** – melyek térképen külön nem kerültek kijelölésre.

A magassági szabályozás eltérő eszközei

A **történeti városrészek** esetében elsősorban a karakter megőrzése a cél, amelynek az utcai légtérarány az egyik fontos tényezője. A **sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek, a szigetek beépítésre szánt területein és a magasépítmények szabályozása** során elsősorban a városi összkép és a tájkép védelme a cél. A többi területen a **kialakult jellemzők szerinti, illetve részben örökségvédelmi szempontú** szabályozás igénye lép fel.

A felsorolt területeken eltérő metódus bevezetése indokolt a területek jellemzői, illetve a magassági szabályozás tekintetében:

- az **egyedi magassági szabályozást igénylő** egyes történeti városrészek területein a szabályozás részletezettsége az *épületenkénti szabályozást igényli*, ami a *kerületi előírások meghatározása* során végezhető csak el;
- a **védett** területeken a kialakult karakter megőrzését a *jellemző magasság megtartása és a KÉSZ-ben a csatlakozó magasság meghatározása* tudja biztosítani;
- a **történeti városrészek** zárt sorú beépítésű, nagyvárosias magasságú területein a kedvező utcai légtérarány biztosítása, vagy beszűkülésének megakadályozása a cél, ezért az utca szélességétől függő *megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül ennek eszközeként meghatározásra*, melyhez további előírások rendelkezhetnek;
- a **jelentős változással érintett területek közül** a zárt sorú és nagyvárosias jellegű, új beépítésű területeken szintén a *megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra* a kedvező utcai légtérarány biztosítása céljából, eltérő szabályok mellett;
- egyes **kisvárosias területeken** és a **sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületeken** a *megengedett legnagyobb beépítési magasság* kerül meghatározásra;
- egyes Duna **szigetek** beépítésre szánt területein a zöldfelületi és táji látványt nem zavaró magasság a *megengedett legmagasabb ponttal* kerül előírásra;
- a **magasépületek** (magasház és toronyház) beépítési magasságának korlátozása a *telepíthetőségük helyszínének kijelölésével* és az *épület legmagasabb pontjának rögzítésével*, továbbá a 30 m-nél magasabb épületrészeknek a magassággal kapcsolatos előírásai meghatározásával történik.

AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA – A TÖRTÉNETI VÁROSRESZEK ÉS A VÉDETT TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA

Különösen magasság érzékeny területek – a Vár és egyes védett területek

A TSZT és annak figyelembevételével az FRSZ a magasság szabályozása tekintetében azokra a területekre összpontosít, ahol a terület a magasság szempontjából érzékeny.

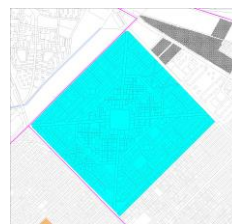
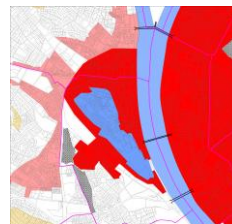
Azokon a területeken, ahol a beépítési magasság értéke nem állapítható meg valamilyen arány meghatározásával, ott az épített örökség magassági szabályozását másként kell biztosítani. Ezeket a helyeket a TSZT vonatkozó tervlapja *Épített örökség magassági szabályozásának területei* között jelöli a következők szerint

- **egyedi magassági** szabályozást igénylő területek, valamint
- **magassági korlátozással érintett védett területek.**

Az FRSZ 3. mellékletén az ezek alapján lehatárolt területeken a következő szabályokat kell érvényesíteni a kerületi szabályozás során:



- **Az egyedi magassági szabályozást igénylő területek** közé tartozik és a város összképe szempontjából különösen érzékeny a Várhegy területe, ezért az kiemelten védendő. A történetileg kialakult karakter védelme mellett az innen feltáruuló látvány és a rálátás Budapest esetében meghatározó jelentőségű. Ezen a területen a magassági értékeket és szabályokat a terület speciális jellemzőinek figyelembe vételével – akár telkenkénti, épületenkénti részletezettséggel – kerületi szinten, *egyedileg kell meghatározni* – ezért az FRSZ itt nem határoz meg magassági értéket, hanem az *egyedi magassági szabályozás szükségességét* írja elő a területre. Ezen a területen nem jelennek meg az életterőséget kedvezőtlenül és tömegesen befolyásoló beszűkült egészségtelen utcák, a magasság meghatározása elsősorban a városképi illeszkedést kell, hogy figyelembe vegye.
- **A magassági korlátozással érintett védett területek** közé azok a jellemzően egységes beépítéssel rendelkező, értékes és karakteres épületegyüttesek tartoznak, amelyek esetében a megfelelő magasságot elsősorban az utcajellemző magasságához való illeszkedés, vagy zárt sorú beépítés esetében a párkánycsatlakozás kerületi szabályozásban való meghatározásával lehet biztosítani. Ide tartozik pl.: a Tisztviselőtelep, a Wekerle, a Gázgyári lakótelep, vagy Budafok hagyományos beépítésű területe.



Az utcai légtérarány és a párkánymagasság összefüggései

Az épített örökség védelme érdekében, a történetileg kialakult városszövetben, a nagyvárosias karakter megőrzésének és a sűrű beépítésű terület életterőségének feltételeit egyensúlyban kell tartani, aminek érzékeny tényezője az *utcai légtérarány* alakulása. Mindkét elem szorosan összefügg a terv beépítési magasság korlátozásával kapcsolatos előírásokra kapott felhatalmazás alapján meghatározott szabályrendszerével.

A történeti városrészek struktúrái, amelyek ma már az épített örökség részét képezik, a korábbi budapesti városrendezési szabályozások szerint alakultak ki és fejlődtek. Mindegyik korábbi szabályzat határozott meg olyan elemeket, mint az utcaszélesség, az emeletek száma, emeletek magassága, amelyek mind az egészséges utcai légtérarány kialakítását és megtartását voltak hivatottak biztosítani.

Ennek a szemléletnek a jelen terv szabályozásába való újbóli beépítése szükségessé teszi a megengedett legnagyobb **párkánymagasság** megállapítását, amire az OTÉK 7. § (4) bekezdés ad felhatalmazást.

Az élhető város hosszú távú megtartása érdekében az utcák légtérarányának szabályozása biztosíthatja, hogy a történetileg kialakult városrészekben az épületek magasságának folyamatos növekedése, az utcák légtérarányának kedvezőtlen alakulása megállítható legyen. Meg kell találni azt az egyensúlyt, ami a kialakult utcaszélességekhez viszonyítva nem kelt szűkös térérzetet, ugyanakkor a hagyományos zárt sorú beépítés aránytalan lazulásával sem okoz indokolatlan karaktertörést.

A TSZT a beépítési magasságok területhez kötött korlátozásai mellett a magasság meghatározásának célját és korlátozását is rögzíti. Ennek alapján történik az FRSZ-ben a magassági szabályok megalkotása.

A város állandó mozgásban van, a történeti városrészek esetében is jelentkeznek igények a meglévő épület rendeltetésének módosítására, átalakítására, átépítésére vagy bővítésére, a foghíjak beépítésére, esetenként a védelemre önmagában nem érdemes épületek helyén új épületek létesítésére. Ezek tekintetében különbséget kell tenni az értékes épületekkel rendelkező történeti városrész és az azt körülvevő, zárt sorú beépítésű, jellemzőiben a városrészhez hasonló karakterű, de az egyes épületek szempontjából kevésbé értékes terület között.

Az épített örökség magassági szabályozásának területe ezért kétfelé oszlik, és kétféle meghatározást igényel.

A *kiemelten védendő karakterű* területen a beépítés jellemzői végső kialakulást mutatnak, a *karakterőrző területen* a magasság szempontjából nem teljesen kiépült területek is találhatók.

A *kiemelten védendő karakterű* terület, a város történeti magja ezért nagyobb odafigyelést, és szigorúbb megkötelezéseket igényel, mint az utóbbi.

A fentiek alapján a történeti városrészek területén két kategória került meghatározásra, amelyekben a fent említett utcai légtérarány alapú szabályozás egymástól kismértékben eltér.

A történeti városrészeken kívül eső, de nagyvárosias karakter irányába fejlődő területeken is érvényesülnie kell a kedvező légtérarányoknak, ezért az *egyreszintes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek hasonló elvű, de nem azonos magassági szabályozása* is indokolt.

A párkánymagasság meghatározásának általános elvei

A beépítési magasság egyik típusa a párkánymagasság, amellyel kapcsolatosan korlátozó előírások határozhatók meg. A párkánymagasságot az OTÉK 1. számú mellékletének 98. pontja értelmezi: „*Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszészvonala, valamint magastető épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszészvonala, lapostető épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszészvonala közötti függőlegesen mért távolság.*”

A megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározása a megfelelő utcai légtérarány biztosításának és az indokolatlanul kiemelkedő magasságok megakadályozásának eszköze. Az utcai légtérarány szabályozásának eredményeként az utcában nem szűkül a feltárolt szabad tér. Ezzel meg lehet akadályozni a helyenként már amúgy is kedvezőtlen térráncok további romlását és a sűrű belső városrészek magassági növekedését, a benapozottság mértéke, az ég láthatósága („sky view factor”) megmarad, nagyobb esélyt nyújtva a közterületen a zöldfelületek telepítésére, fenntartására és a kedvezőbb lakókörülmények biztosítására.

A *magassági korlátozásokkal érintett* területekre vonatkozóan meghatározásra kerül az **utcai légtérarány**, vagyis a létesíthető **parkánymagasság** és az adott tömb teleksorát határoló **közterület szélességének egymáshoz viszonyított aránya**.

A megengedett legnagyobb párkánymagasság feletti tér magassági szabályai

A megfelelő légtérarány biztosítása céljából meghatározott megengedett legnagyobb párkánymagasság annak eszköze, hogy az utcában megállapítható legyen a magassági szempontból „épülettel kitölthető” tér, ami az építési hely magassági értelmű kiterjesztésének is tekinthető (3D építési hely). A párkánymagasság fogalma szerinti metszészvonal képezi az alapját azon „magassági síkok” megállapításának, amelyeken belül kell, hogy maradjon az épület fő tömege, és amelyen túl az épületrészek csak külön szabályok szerint nyúlhatnak.

A megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke a közterület szélességéből adódik, ezért a fenti síkok nem a konkrét épület párkánymagasságára emelt síkokkal, hanem a lehetséges legnagyobb párkánymagasság alapján megállapított síkokkal azonosak. Az épületek épületrészeinek túlnyúlását tehát a megengedett legnagyobb párkánymagasságra szerkesztett síkokhoz kell viszonyítani, amelyek egyszerűen szerkeszthető „burkolósíkok”, így a hozzájuk való viszonyítás egyértelmű.

Kiegészítő szabályok

A beépítési magasság meghatározott értékei mellett a *kiemelten védendő karakterű* és a *karakterőrző* terület jellemzőinek és céljainak megfelelő kiegészítő szabályok is szükségesek, amelyek részben eltérőek. Cél, hogy e városrészek az érzékenyebb építészeti részletekhez megfelelő eszköztárral rendelkezzenek, továbbá épületeik illeszkedését a jellemzőikhez alkalmazkodóan lehessen biztosítani. A párkánymagasság és az utcai légtérarány meghatározása mellett ezért szabályozást igényel:

- a párkánymagasság illeszkedése,
- a műszakilag szükséges kémények, szellőzők stb. épületrészek elhelyezése,
- a tornyok, kupolák, építészeti hangsúlyok túlnyúlása,
- a tetőzet eredeti (építéskori) állapot szerinti visszaépítése,
- az emeletráépítés, tetőtér beépítés, átépítés esete.

Az utcai légtérarány alapú magassági szabályozás részletezése

A megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározása

A két területre vonatkozó megkülönböztetett szabályozás figyelembe veszi a Budapestre jellemző hagyományos térarányokat, és meg kívánja akadályozni a kislépcsőkben történő folyamatos magassági növekedést a szűkebb utcákban. Az utcai légtérarányokhoz kötött szabályozás az utcák szélességével arányos magasságokat eredményez, egyben célul tűzi ki a karakter egyéb jellemzőinek megtartását.

Ezen szabályok alapján épült fel a város jelentős része, korábban az utcaszélességhez viszonyított emeletszám és az emeletmagasság meghatározásával, később pedig az utcaszélességhez kötött – koronként kissé változó – de céljait tekintve azonosan a párkánymagasságot szabályozó módon.

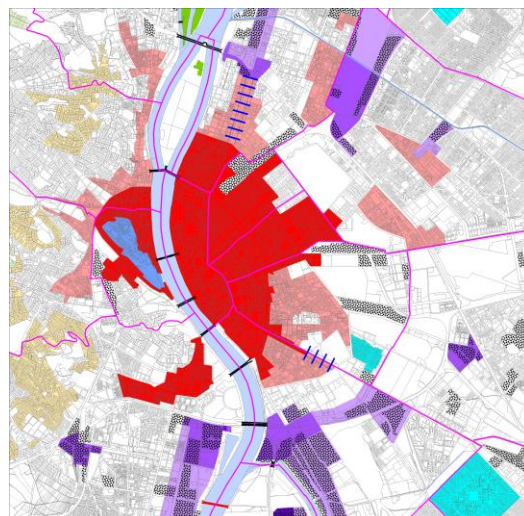


kiemelten védendő karakterű terület

– I. párkánymagassági kategória szabályozása

karakterőrző, terület

– II. párkánymagassági kategória szabályozása



A *kiemelten védendő karakterű területen* jellemzően keskenyek az utcák, a korabeli városfejlődés jelei helyenként a fesztettebb utcai légtérarányban is megmutatkoznak. A történeti városrész XIX. század végi átépülésére vonatkozó szabályok is eltérően szabályozták magassági szempontból e területeket, ezért itt a magassági értékek is kismértékben nagyobbak a II. kategóriába tartozó területhez képest

A *karakterőrző területen* a beépítési magasságot korlátozó szabályok kevésbé szigorúak. A párkánymagasság – ahogy eredeti beépülésekor is – kismértékben alacsonyabb annak érdekében, hogy kedvező utcai légtérarány mellett a városrész élhetőbbé tétele biztosított legyen. Ugyanakkor enyhébbek a párkánymagasság illeszkedésére vonatkozó megkötések.

A megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál – mindkét esetben – az adott tömb előtti közterület átlagos szélességét kell figyelembe venni.

Az utcai légtérarány (párkánymagasság / közterület átlagos szélessége) alapján a következő szabályok szerint kell meghatározni a *megengedett legnagyobb párkánymagasságot*.

A *kiemelten védendő karakterű területen* a *megengedett legnagyobb párkánymagasság*:

- a 10 méternél kisebb közterületi szélesség esetén annak 1,7-szerese, de legfeljebb 16,0 méter lehet;
- a legalább 10 méteres, de 12,0 méternél kisebb közterületi szélességnél annak 1,6-szorosa, de legfeljebb 17,0 méter lehet;
- a legalább 12,0 méteres és annál nagyobb közterületi szélesség esetén annak 1,5-szerese, de legfeljebb 24,0 méter, Budán a 20 méternél kisebb közterületi szélesség esetén csak 21,0 méter lehet.

További feltételek

- A világörökség területére eső Dunára néző

A *karakterőrző területen* a *megengedett legnagyobb párkánymagasság*:

- a 12 méternél kisebb közterületi szélesség esetén annak 1,6-szerese, de legfeljebb 17,0 méter lehet;
- a legalább 12 méteres és annál nagyobb közterületi szélesség esetén annak 1,5-szöröse, de legfeljebb 21,0 méter lehet;
- a térkép külön rögzíti azon főutakat, amelyek mellett a *megengedett legnagyobb párkánymagasság* elérheti a 25,0 métert.

épületsorok esetében a légtérarány nem értelmezhető, az épületek kialakult párkánymagassága - Pesten és Budán egyaránt - nem növelhető a különleges engedmények kivételével.

Saroktelek esetén a *megengedett legnagyobb párkánymagasság* értékét a szélesebb közterület alapján lehet megállapítani mindegyik kategória területén.

Párkányilleszkedés

A *kiemelten védendő karakterű területen* két véglet találkozik. A meglévő, alacsony szintszámú épületek általában még a XIX. század közepe táján épültek, ritkábban annál régebben. Ezeket, mint „tanúházakat” meg kell tartani akkor is, ha egyedi védelmet még nem élveznek. Kevés van belőlük, többségük műemlék, vagy helyi védelem alatt áll. Arányuk megváltoztatása azon korok eltűnését is jelentené, amelyből a város nagyvárossá alakult, ezért mára kötelességé vált ezek megőrzése, amihez nem csak az építészeti részletképzés, de az arányrendszer, és ezzel a magasság is hozzátartozik. Ezek védelmét továbbra is biztosítani szükséges.

Más esetekben az utcai légtérarányok több esetben magasabb *megengedett legnagyobb párkánymagasságot* eredményeznek, mint a már meglévő szomszédos magasabb épületé. A *kiemelten védett területen* belül a térrányokhoz hozzátartozik az utcák épületeinek eltérő magassága is, ezért nem cél, hogy minden épület el is érje a lehetséges legnagyobb párkánymagassági értéket, itt az illeszkedésnek nagyobb a jelentősége.

A *karakterőrző területen* az egyedi védettségű épületek kisebb aránya nem indokolja a szigorú szabályokat, ezért itt a ténylegesen kialakítható párkánymagasság nem kell, hogy illeszkedjen a szomszédos épületekéhez, ilyen illeszkedési szabályt a KÉSZ-ben lehet meghatározni.

Fentiek miatt a két területen eltérő a párkánymagasság megállapítása a szomszédos épületekhez való csatlakozás tekintetében.

A *kiemelten védendő karakterű területen* a párkánymagasság nem lehet nagyobb a szomszédos magasabbik épület párkánymagasságánál akkor sem, ha a számított utcai légtérarány alapján egyébként az magasabb lehetne.

A cél nem a párkányok egymáshoz való pontos igazodása, hanem az utcák térrányának olyan alakítása, amelynek során a meglévő és a tervezett – túlnyomó többségében lakórendeltetésű – épületek egyaránt kedvezőbb arányú közterületre néző lakásokkal rendelkezhetnek.

A *karakterőrző területen* a szomszédos épület magassága kevésbé mérvadó, mert ezeken a területeken gyakrabban előfordulhat, hogy a szomszédos házak akár jelentősebben is alacsonyabbak, mint az utca átlagos párkánymagassága, így nem indokolt kötött igazodási kényszer, de természetesen a KÉSZ élhet ezzel a szabályozási eszközzel.

A 21,0 m-nél szélesebb közterület esetében a párkánymagasság a 21,0 m-t is meghaladhatja, ha a szomszédos épületé is nagyobb, de annál magasabb már nem lehet (a 25 m-t eleve megengedő esetek kivételével).

Egyes épületrészek magassága

A magassági szabályozáshoz hozzátartozik a történeti városrészek hagyományos, jellegzetes magastetős karaktere, ami a városképi látványt és az utcai térrány érzetét alapvetően befolyásolja, és emiatt kitüntetett figyelmet igényel. Az épületek építményrészei ezért csak meghatározott esetben nyúlhatnak túl a meghatározott „magassági síkokon”, azaz

- a *megengedett legnagyobb párkánymagasság* által meghatározott metszésvonaltól a telek irányába emelkedő ferde síkon, és
- a metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon.

Ezek a síkok az építés térbeli helyét jelölik ki, ezért a *megengedett legnagyobb párkánymagasság* a meghatározásuk fontos eszköze.

A meglévő vagy tervezett épület esetén a *megengedett legnagyobb* párkánymagassághoz igazított magassági síkokat kell figyelembe venni, tehát nem az épület saját mért, vagy tervezett párkánymagasságához kell viszonyítani az ezeken történő túlnyúlásokat sem.

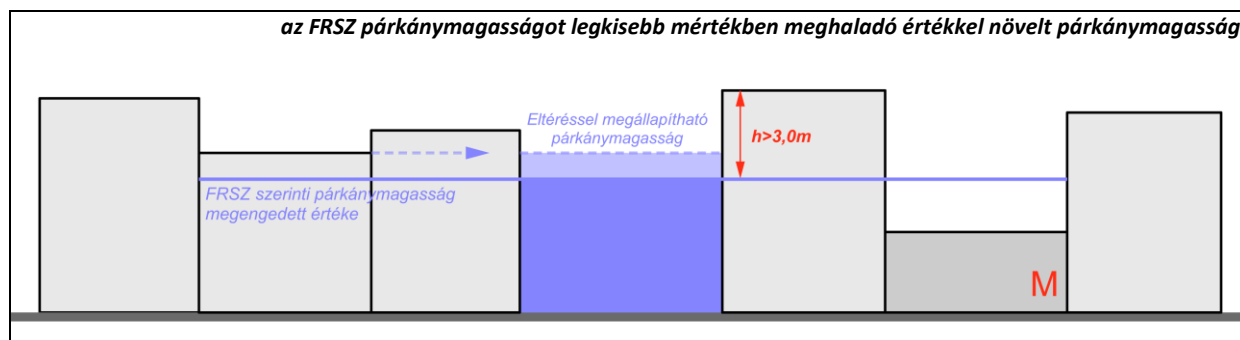
A *kiemelten védendő karakterű területen* a párkánymagasság metszsvonalára fektetett sík hajlásszöge 45° , műemléki védelem alatt álló épületek esetén – ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja – legfeljebb 60° .

A *karakterőrző területen* a párkánymagasság metszsvonalára fektetett sík hajlásszöge 60° .

A történeti városrészekben előfordulhat, hogy a megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke kisebb, mint egy-egy meglévő épületé. Ennek oka, hogy az elmúlt másfél évszázadban a magassági szabályok többször változtak, hol alacsonyabb, hol magasabb értékben meghatározva az egyes utcák épületeinek magassági lehetőségeit. Ez hozzátartozik a városképhez, finoman cizellált párkánysort eredményez. Kis számban vannak azonban olyan utcák is, ahol az adott tömb épületsora jellemzően meghaladja az FRSZ megengedett legnagyobb párkánymagasságát, ezekben az esetekben az alapszabálytól való eltérés biztosított.

Az ilyen típusú utcákban az eltérés lényege, hogy az FRSZ szerinti párkánymagasság értéke ne okozzon városképi törést egy épületsorban. Ha egy építéssel érintett telek (foghíj, emeletráépítés, tetőtéri magasztás stb.) megengedett párkánymagassága alacsonyabb lenne, mint a kialakult beépítés összes épületé, megemelhető a párkánymagasság, amennyiben az ugyanarra az utcára néző szomszédos épület – a saroképület kivételével – $3,0$ méterrel magasabb, mint az FRSZ szerinti párkánymagasság megengedett értéke. Ilyen esetben a KÉSZ lehetővé teheti, hogy az építéssel érintett telken az épület a légtérarányból számítottnál magasabb párkánymagasságot vegyen figyelembe. Az épületsor vizsgálata alapján megállapítható, hogy melyik meglévő épület párkánymagassága haladja meg az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben, és ennek megfelelő párkánymagassággal építhető épület az adott ingatlanon. Tehát ha pl. az FRSZ olyan értéket határoz meg, amelyet $3,0$ méternél kisebb eltéréssel haladják meg a meglévő közvetlenül szomszédos épületek, akkor nem érvényesíthető ez a szabály. Ha azonban egy $3,0$ méterrel nagyobb mértékben meghaladó épület mellett tervezik az építést, akkor a párkánymagasság értéke szempontjából az az épület lesz a mértékadó, amelyik a legkisebb mértékben haladja meg az egyébként létesíthető legnagyobb párkánymagasságot. Ezzel csökken a szomszédos épülethez képest a magasság különbsége, mégsem hoz létre indokolatlanul magasabb épületet. Ez az eltérés nem feltétlenül teszi lehetővé a szomszédos épülettel azonos párkánymagasság létrehozását, hiszen így elvileg fokozatosan az összes épület előbb-utóbb elérhetné ezt a nagyobb magasságot, amit a szabályozás éppen el akar kerülni.

A szabály értelemszerűen azt is lehetővé teszi, hogy ha jellemzően a $3,0$ métert meghaladó lenne a meglévő épületek párkányainak magassága, akkor ilyen esetben ez a jellemző érték is érvényesülhet. Ha csak egy-egy épület ilyen kiugró, azt nem kell feltétlenül a teljes utcasornak követnie, ha viszont az épületek többségének jellemző magassága nagyobb, akkor érvényesülni tud annak lekövetése a tervezett, vagy áttervezett épület esetén.



Tornyok, kupolák, építészeti hangsúlyok,

Városképi hangsúlyok képzése érdekében létesíthetők olyan tornyok, kupolák, vagy egyéb építészeti hangsúlyok, épületdíszek, amelyek túlléphetik a fenti magassági síkokat, ha azok nem konkurálnak meglévő történeti épületek hasonló épületrészeivel, illetve azoktól megfelelő távolságot tartanak.

Ilyen túlnyúló épületrész legfeljebb az utcai homlokzat egyharmadának megfelelő szakaszon alkalmazható, és a 15,0 méternél keskenyebb közterület szélesség esetén a ferde burkolósík feletti térrészbe nem nyúlhat, mivel az már kedvezőtlenül hatna vissza az utcai térarányra. A meghatározott ferde síktól a telekbelső felé eső vízszintes rész felett már létesíthető torony, kupola, más építészeti hangsúly a keskenyebb utcában is, mivel annak térszűkítő hatása nincs. Ezek az elemek és az egyéb épületdíszek a magasság szempontjából meghatározott vízszintes síkhoz képest 3,0 méterrel lehetnek magasabbak.

Kémény, szellőző, tetőfelépítmény

Műszaki szükségesség miatt a különböző kémények és szellőzők falazottan, vagy takart kialakítással túlnyúlhatnak a meghatározott burkolósíkokon. A kéménymagasítások rendkívül kedvezőtlen megoldásait (toldott alumíniumkémények) kerülni kell, ezért takarásuk szükséges.

A tetőfelépítmények túlnyúlása a meghatározott vízszintes síkhoz képest 3,0 m-nél nem lehet nagyobb.

Emeletráépítés, tetőzet visszaállítása, tetőterek beépítése

A korábbi elpusztult tetőzetek és épületdíszek eredetivel egyező, vagy közel azonos jellemzőkkel való visszaépítése akkor is lehetséges, ha a burkolósíkok azt nem tennék lehetővé. A különböző épületrekonstrukciók elvégzése során a történeti jellemzők biztosítása érdekében a túlnyúlást mindenképpen lehetővé kell tenni, mint pl.

- a sérült, vagy az elpusztult tetőzet és épületdísz visszaépítése, helyreállítása,
- a meglévő épületek megengedett legmagasabb pontjánál magasabb tetőzeteinek rekonstrukciója, vagy
- egy új épület tetőgerincének meglévő épülethez való illeszkedése.

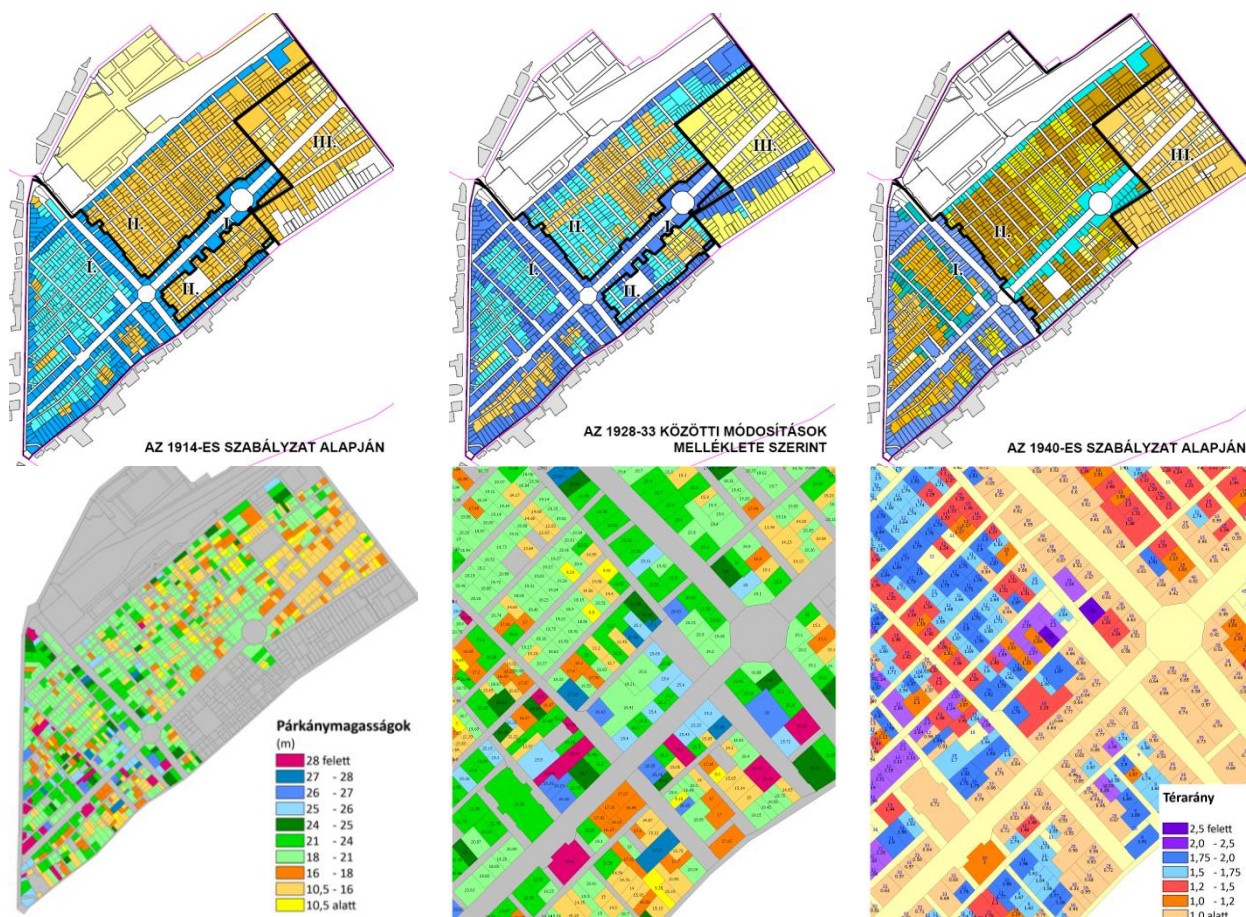
További javasolt elvek érvényesítése

A magasság szabályozásához hozzátartozik a tetőzetek formálása, amelyek jelentős változása a magasság emelkedéséhez, a térarány romlásához vezethet. Ezért a kerületi szabályozás során az alábbi elveket javasolt érvényesíteni a *kiemelten védendő karakterű területen*:

- a tetőterek beépítése esetén a meglévő tetőzethez vagy az épület eredeti terve szerinti kubatúrához viszonyított eltérés kismértékű legyen,
- a nagy rálátással bíró épületek esetében az I. kategóriájú területen, továbbá a világörökség területén, különösen a Duna part házsorainak esetében korlátozni javasolt a tetőzet utólagos megbontásával létrejövő, utca felé néző új tetőablak létesítés lehetőségét,
- magastetők lecserélése lapostetős, penthouse jellegű kialakításra csak akkor támogatott, ha ennek eredményeként zöldtető is létrejön.

A szabályozást megalapozó vizsgálatok és elemzések részletei

Az alábbi térképsor azonos színekkel jelzi a három szabályozási időszak más-más értékben megállapított arányaiból adódó magassági értékeket a mintaként kiemelt VI. kerület területén. Látható, hogy a belső terület a korábbi kiépülése alapján és a szűkebb utcarendszer miatt jellemzően magasabb értékeket kapott, mint a körúton kívüli sáv, és mai arányaiban is magasabb jellemzőkkel bír.

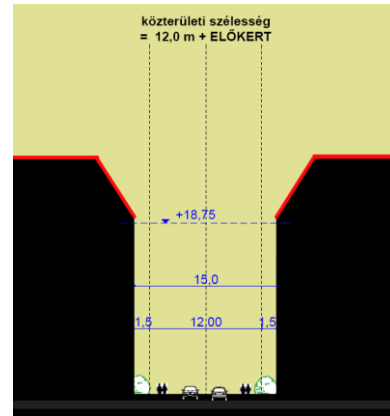
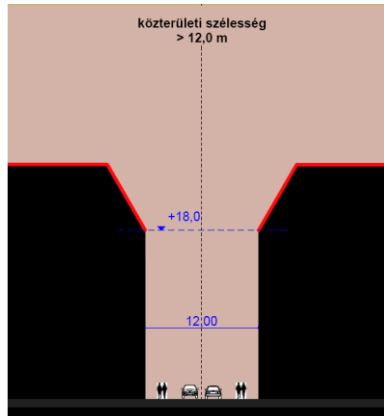
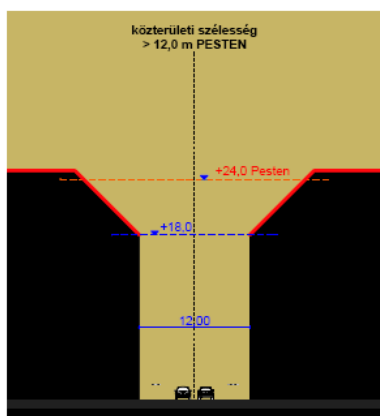
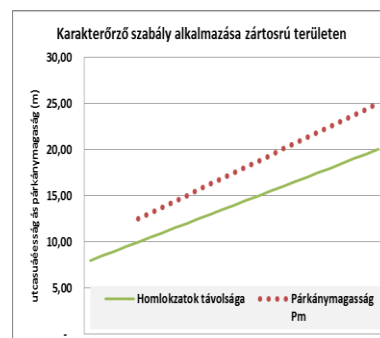
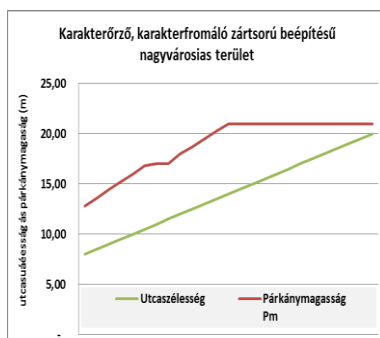
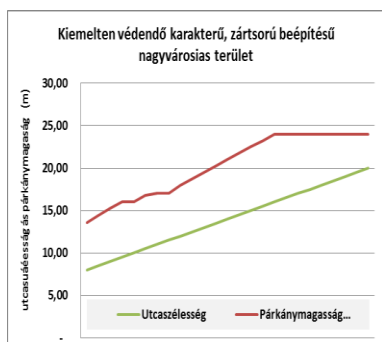


A szabályozás kidolgozásakor kiindulásként egyrészt a korábbi szabályzatokra lehetett hagyatkozni, másrészt egyes részleteiben jobban ismert területek magassági értékeire.

Az empirikus és a gyűjtött adatok alapján került kidolgozásra a területre vonatkozó **beépítési magasság megállapítása**.



Az alábbi grafikonok mutatják, hogy az utcaszélesség növekedésének arányában hogy alakul a párkánymagasság értéke a két területi lehatároláson belül és az új beépítésű zárt sorú területeken, ahol a szabály alkalmazása szükséges.



EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA – PÁRKÁNYMAGASSÁG III. KATEGÓRIA

Az előkerttel növelt utcaszélesség

Azokon a térképen külön jelölt, jelentős változással érintett területeken (III. párkánymagassági kategória), ahol

- a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és
- a jellemző beépítési magasság a 12,5 méter-t meghaladja,

a szabályok mások. Itt a cél, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre a sűrű beépítésű belső történeti városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú beépítés alakuljon ki. Itt nem a közterület szélességét kell figyelembe venni, hanem a létrejövő épületek homlokzatai közötti távolságot. Ezért például előkert létesítése esetén a közterület szélessége és az előkert mérete együtt adja ki azt a távolságot, amelyhez viszonyítva a *megengedett legnagyobb párkánymagasság e távolság 1,25-szöröse lehet*. Ezeken a területeken a meghatározó ferde sík 60°-os, torony, kupola, vagy más építészeti hangsúly létesítése a ferde sík feletti térrészben nem korlátozott, egyebekben a korábban ismertetett közös szabályokat kell figyelembe venni a túlnyúló épületrészek tekintetében.

A terület terven lehatárolt részein létesíthető magasépületek elhelyezésének esetére az utcai légtérarányra vonatkozó előírás alól eltérés, speciális előírások alkalmazása szükséges.

A beépítési magasság utcai légtérarányon alapuló szabályainak összefoglalása

Az utcai légtérarányból adódó magassági szabályok nem vonatkoznak azokra a térképi lehatároláson belül eső területekre, amelyek

- beépítési magassága alacsonyabb 12,5 méternél és
- ahol a beépítés kialakult szabadonálló vagy telepszerű jellemzőkkel rendelkezik.

Megfelelő rugalmasságot jelent, hogy ahol a térképi lehatárolás során két eltérő utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozással érintett területi lehatárolás utcategelyben találkozunk, ott – amennyiben a kialakult állapot azt indokolja – az utcára néző épületek párkánymagasságának meghatározása során a szemközti oldal párkánymagassági értékei is alkalmazhatók a KÉSZ-ben.

A beépítési magasság korlátozó előírásainak összesítése a párkánymagasság szabályaival érintett területi lehatárolásokon

a megengedett legnagyobb párkánymagasság						torony, kupola, építészeti hangsúly, épületdíz			
meghatározása			metszésvonalához képest			vízszintes terjedelme a homlokzat-szélesség arányában	túlnyúlás a vízszintes síkon (m)	ferde sík feletti térrészbe nyúlása	
sz= a közterület átlagos szélessége (m)	előírt utcai légtér-arány	megengedett legnagyobb párkánymagasság maximált értéke (m)	a ferde sík hajlásszöge (°)	a vízszintes sík magassága (m)					
I. párkánymagassági kategória – kiemelten védendő karakterű terület									
<10 m		1,7	16,0	és a magasabbik szomszéd épület párkány-magassága	45°	7,0	1/3	3,0	Ø ✓ 15 m feletti közterületi szélesség esetén
10 m ≤ sz <12 m		1,6	17,0						
Pesten 12 m ≤ sz		1,5	24,0						
Budán	12 m ≤ sz < 20 m		21,0						
	20 m ≤ sz		24,0						
- A Duna parton – Pesten és Budán egyaránt – az épület meglévő párkánymagassága nem növelhető. - Ha egy tömb adott utcaszakaszra vonatkozó FRSZ párkánymagassági értékét jellemzően meghaladják a meglévő épületek párkánymagasságai, és ha az építéssel érintett telekkel szomszédos épület 3,0 m-rel magasabb, mint a megengedett párkánymagasság, akkor az építéssel érintett ingatlanon a párkány tervezett magassága meghaladhatja az FRSZ szerinti magasság értékét annnyival, amennyivel az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága nagyobb.									
II. párkánymagassági kategória – karakterőrző terület									
<12 m		1,6	17,0	Ø	60°	7,0	1/3	3,0	Ø ✓ 15 m feletti közterületi szélesség esetén
12 m ≤ sz <21 m		1,5	21,0						
21 m ≤ sz		Ø							
- A 21,0 m-nél szélesebb utca esetében a párkánymagasság a 21,0 m-t is meghaladhatja, ha a szomszédos épület is magasabb 21,0 méternél, de annál magasabb nem lehet. - A tervlapon külön jelölt utak mellett a megengedett magasság 25,0 m. - Ha egy tömb adott utcaszakaszra vonatkozó FRSZ párkánymagassági értékét jellemzően meghaladják a meglévő épületek párkánymagasságai, és ha az építéssel érintett telekkel szomszédos épület, 3,0 m-rel magasabb, mint a megengedett párkánymagasság, akkor az építéssel érintett ingatlanon a párkány tervezett magassága meghaladhatja az FRSZ szerinti magasság értékét annnyival, amennyivel az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága nagyobb.									
III. párkánymagassági kategória – egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek									
homlokzatok közötti távolság	1,25	Ø	Ø	60°	7,0	1/3	3,0	✓	
- Az előírt utcai légtérarány esetében az utcai homlokzatra vonatkozik, ezért az előírt előkert méretét figyelembe kell venni a légtérarány számításánál. - Ha az utca két oldalán eltérő a megengedett legnagyobb párkánymagasság eltérően kerül meghatározásra, akkor a két szemközti épület párkánymagasságát úgy kell megállapítani, hogy a párkánymagasságuk átlagára teljesüljön az 1,25-ös arány.									

Ajánlás a kedvező udvari térarány kialakítására

A Budapest 2030 városfejlesztési koncepció célul tűzi ki a belső városrészekben a lakódominancia megtartását a lakóterületeken és a városközponti területeken egyaránt. A lakókörnyezet élhetőségének növelése érdekében az új beépítések során – különösen a lakóházak esetében – a magassági szabályozásnak és a telek, illetve tömbbelső arányainak különös jelentősége van. A történetileg védendő területen ezért új épület esetében különösen támogatni kell a nagyobb udvari tér kialakulását, ami az

épület utcai és udvari szárnyainak magassági értékeivel, azok geometriai kialakításával és méreteivel függ össze. Ha az udvar tágasabb, a lakások benapozása jobb, a növényzet fenntartásának esélyei javulnak, így a környezeti állapot is kedvezővé, lakhatóvá és megtartóvá válik.

Míg a fővárosi településrendezési eszközök az utcák térarányait, vagyis a fő tömegek szabályozását határozzák meg, térképi jelölésük erre vonatkozik, addig a kerületi szabályozásban kell érvényesíteni, hogy új épület építésénél a megfelelő udvari térarány ne legyen kedvezőtlenebb az utcai légtérrány nál.

EGYES KISVÁROSIS ÉS KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

A városkarakter szempontjából érzékeny kisvárosias területek magassági szabályozása egyrészt a sajátos adottságú hegyvidéki zónában, másrészt azokon a területeken szükséges, ahol kertvárosias karakter alakult ki a magasság szempontjából, de az OTÉK-ban előírt beépítettségi arányt meghaladó mérték miatt a területek kisvárosias területfelhasználásba kerültek, ugyanakkor a magassági növekedésük nem indokolt.

Fentieknél megfelelően a következő elvek szerint kell, hogy meghatározzon beépítési magasságot a fővárosi rendezési eszköz az egyes megkülönböztethető területeken:

- **A hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek esetében** az OTÉK által megengedett paraméter a kialakult állapottal és a terepmorfológiai adottságokkal nem összeegyeztethető. Emellett e területeken a korábbi magassági szabályok sem tették lehetővé az OTÉK szerinti 12,5 m-es magasságot.

Ezért itt a közhasználatú építmények kivételével a magasság korlátozása indokolt, melyet a 9,0 m-es beépítési magassággal lehet meghatározni.

- **A kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterületek** – elsősorban a 30%-ot jelentősen meghaladó beépítés mérték miatt – kisvárosias besorolást kaptak. E területeken a kisebb telekméret meghatározó, az épületek terjedelme behatárolt, magasságukra a kertvárosias magasság a jellemző, és magassági emelésük nem kívánatos.

Ezek a területek a közhasználatú építmények kivételével a beépítési magasság értéke 7,5 m-ben kerül meghatározásra.

- **A sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek** a város látvány szempontjából legérzékenyebb területei a budai hegyvidéken, melyek a város nyugati peremén helyezkednek el. Itt erőteljes zöldbeágyazott jelleg érvényesül. E karakter védelmében fontos a hegygerincek, az erdőterületek zöldfelületi látványának megőrzése.

A tervben lehatárolt domboldalakon a kilátás védelme is kiemelt figyelmet igényel, mindezek miatt a magasság erőteljesebb korlátozása indokolt, ezért a **beépítési magasság 6,5 méterben került meghatározásra.**



EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

A szigetek beépítésre szánt területein a zöldfelületi és táji látványt nem zavaró magasság a megengedett legmagasabb ponttal kerül előírásra.

Budapest kiemelkedően értékes városképéhez hozzátartozik a Duna és a szigetek látványa – Csepel sziget kivételével. Ezért rendkívül fontos, hogy ezeken a területeken továbbra is a zöldfelületi borítottság legyen a meghatározó a városi látványban is.

A magassági szabályozás célja, hogy azokon a területeken, ahol épület elhelyezhető, a megengedett magasság ne nyúljon túl a környező fák koronamagasságán. Korábbi vizsgálatok azt igazolják, hogy ez 18 m-ben határozható meg nagy biztonsággal. Ezért a szigetekeken az épületek legfeljebb ilyen magasságot érhetnek el a legmagasabb pontjukat illetően.

Ez a magasság már biztosítja, hogy a fakoronák fölé épületrész nem nyúlhat, és lombnélküli állapotban sem enged jelentős épülettömeget láttatni.



MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

Magasépületek fogalmi meghatározása

A magasépítmények elhelyezésének szabályozása korábban a város zonális meghatározását vette figyelembe, mivel a zónák alapvetően a történetileg kialakult városkarakterhez illeszkednek.

AZ OTÉK szerint *magasépítmény: a legalább 30 m-es padlószint magasságot meghaladó építmény.* Budapesten például az F+10 szintes lakótelepi épületek már ebbe a kategóriába tartoznak, a 15 szintes pontházak magassága 45 m körüli. Az új szabályozórendszerben ezért továbbra is indokolt különböző magassági kategóriákat meghatározni.

A *magasépület* a magasépítmények körébe tartozó **magasház és a toronyház** gyűjtőfogalma. Értelemszerűen ezek legfelső padlószintje is magasabb 30 méternél.

Magasháznak nevezzük azokat a magasépületeket, amelyek legmagasabb pontja (OTÉK fogalom) legfeljebb **65 méter**. Az ennél magasabb épület már **toronyház**, amelynek legmagasabb pontja – jelen szabályozás szerint – nem haladhatja meg a **120 métert**.

A magasépületek elhelyezésének lehetőségét a korábbi szabályozás többféle eszközzel határozta meg. Az átmeneti zónában adott általános lehetőség mellett, a fővárosi közgyűlés egyetértésére volt szükség a magasépületet tartalmazó kerületi szabályozási terv (KSZT) elfogadásához, vagyis eljárási szabály volt mellérendelve. Ennek az eljárásnak az elmaradása miatt szűkebb területi meghatározásra van szükség az új szabályozásban.

Magasépületek elhelyezési korlátai

A Budapest 2030 városfejlesztési koncepció szerint a magasépületek elsődleges területe az átmeneti zóna. Nem létesíthető magasépület és magas műtárgy a történeti városrészek területén, továbbá a budai oldal hegyvidéki vagy ahhoz közel eső területein, a Duna szigetein, kivéve Csepel-sziget északi részét. Ennek figyelembevételével állapítható meg a magasépületek telepítése.

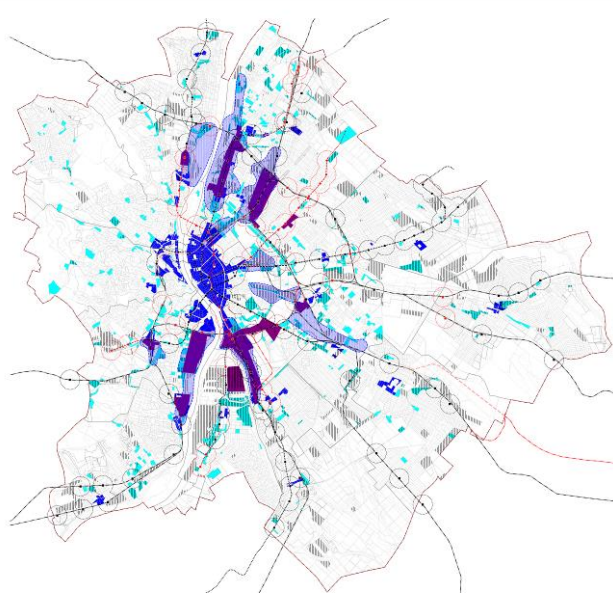
A magasházak (magasház és toronyház) beépítési magasságának meghatározása – telepíthetőségük helyszínének kijelölésén túl –, az épület legmagasabb pontjának meghatározásával történik a következők szerint:

- magasház elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja **legfeljebb 45 m**,
- magasház elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja **legfeljebb 65 m**,
- toronyházak elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja **legfeljebb 120 m** lehet.

A magasházak elhelyezhetőségét mutatja a mellékelt térkép, melyen a jelmagyarázatban szereplő területek figyelembevételével és elemzése történt.



A SOTE központi épületének látványa a Gellért-hegyről



Magasházak telepíthetősége

A Budapest 2030 városfejlesztési koncepció alapján a város komplex értékelése és a fejlesztési célok ismeretében területileg pontosabban határozhatók meg azok a helyszínek, ahol a magasházak a város összképét nem befolyásolják kedvezőtlenül. A városszerkezeti és városképi elemzések összevetésével telepíthetőségük elvei a következők:

- Magasházak az átmeneti zónában, vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó területeken kerültek kijelölésre, mivel ez a zóna a történeti városrészekről látványban távolabb esik, így azok összképét magasságuk nem zavarja.
- A Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióban kijelölt és az átmeneti zónára eső városfejlesztési céltérség területek fejlesztésébe jól integrálhatók a magasházak, amik – akár mint presztízsbetűházak – jelentős mozgatórugóvá válhatnak a fejlesztések tekintetében.
- Meglévő vagy tervezett kötőpályás tömegközlekedési eszköz szükséges ahhoz, hogy jelentősebb és emblematikusabb fejlesztés az ilyen térségekben lehetővé váljon.
- A magasházak telepítése egyben nagyvárosias, településközponti vagy intézményi környezetet igényel.
- Nem kerültek külön térképi jelölésre azok a Vt-H területfelhasználási kategóriájú területek, ahol a központi környezetben a nagyvárosias beépítési jellemzők indokolják legfeljebb 45,0 méteres magasházak létesítését.

A fenti elvek alapján meghatározott magasházak telepítésére alkalmas területek a TSZT-ben és annak alapján az FRSZ 3. mellékletében kerülnek pontos lehatárolásra.

Fentiek alapján kétféle magasház kategória került kijelölésre az épület legmagasabb pontja (M) szerint megkülönböztetve

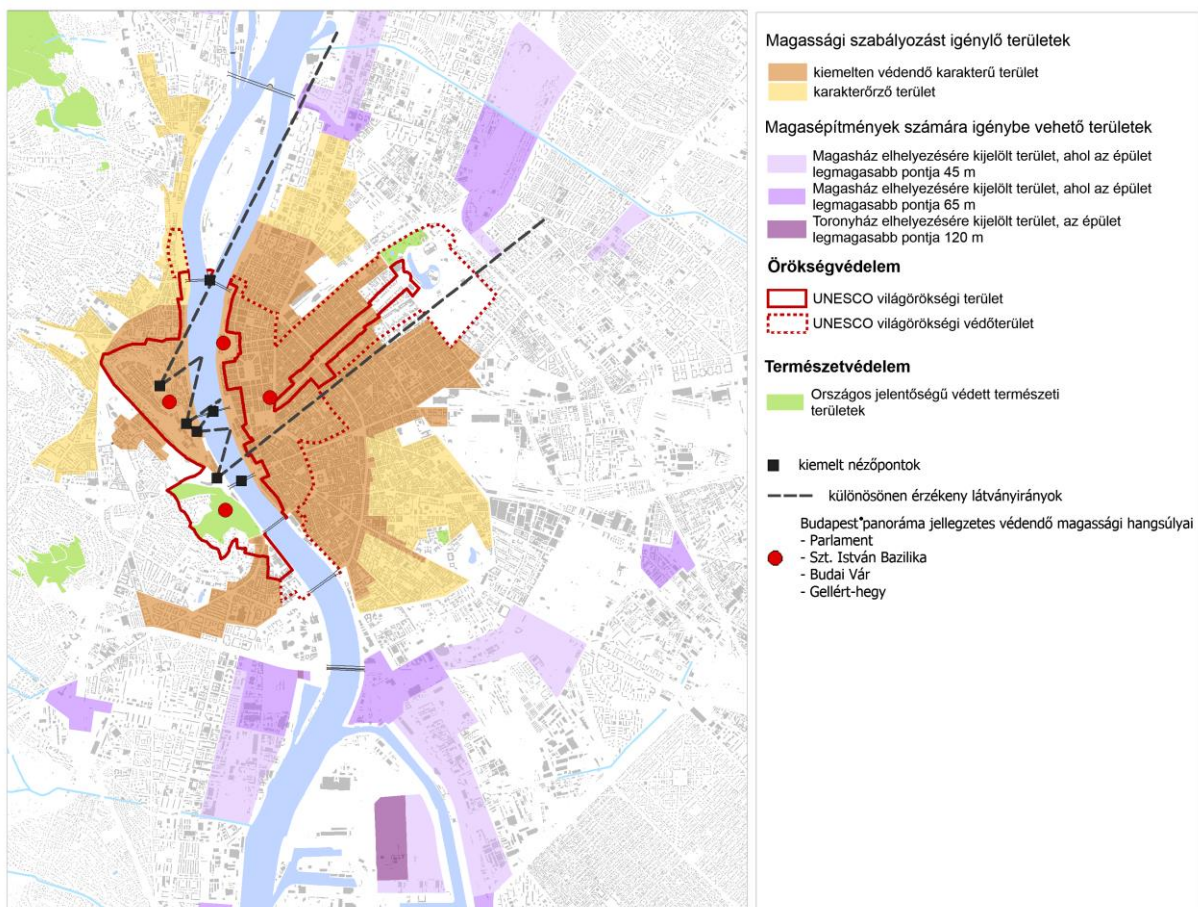
- a legfeljebb 45 méter magasságot elérő magasház (M=45 m) és
- a legfeljebb 65 métert elérő magasház (M=65 m).

Toronyház telepíthetősége

Budapesten a legmagasabbnak számító toronyház létesítése (M=120 m) csak a nagyobb látószögön kívül eső Csepel északi részén válik lehetővé a terv szerint, mivel ott van lehetőség a koordinált és tervezett csoportos kialakításra és kompozíciós egységet biztosító új szabályozásra. Ott a megvalósítás nem konkurál a jellegzetes városi magaspontokkal – többek között a Parlament vagy a Bazilika magasságával –, és így a város harmonikus összképét sem töri meg. A terület megfelelő távolságra esik a város megőrzendő látványpontjaitól, így alkalmas az akár 120 m-es magasságot elérő épület, vagy épületcsoport elhelyezésére.

Magasépületek építési helyének kijelölése

Az FRSZ javasolt vonatkozó szabályai szerint, magasépületek helyét, oly módon szükséges kijelölni a helyi településrendezési eszközben, hogy az épület látványa ne sértse Budapest városképének harmóniáját. Ennek érdekében az FRSZ előzetes látványvizsgálat elvégzését írja elő, amelyben igazolandó, hogy a tervezett új magasépület megjelenése a kiemelt nézőpontokból adódó látványban nem veszélyezteti a városképet, különösen a világörökség védett látványát és nem eredményez zavaró együttlátászódást a budapesti panoráma jellegzetes, védendő magassági hangsúlyai (Parlament, Szent István Bazilika, Gellért-hegy, Budai Várhegy).



A kiemelt nézőpontok azok a város magaslatokon, vagy a Duna-parton elhelyezkedő leglátogatottabb helyszínei (a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjai, a Duna-part és a hidak), ahonnan Budapest emblemikus panorámáját a legtöbb esetben láthatják. A látványvizsgálatot ezekből a pontokból célszerű és kell elvégezni.

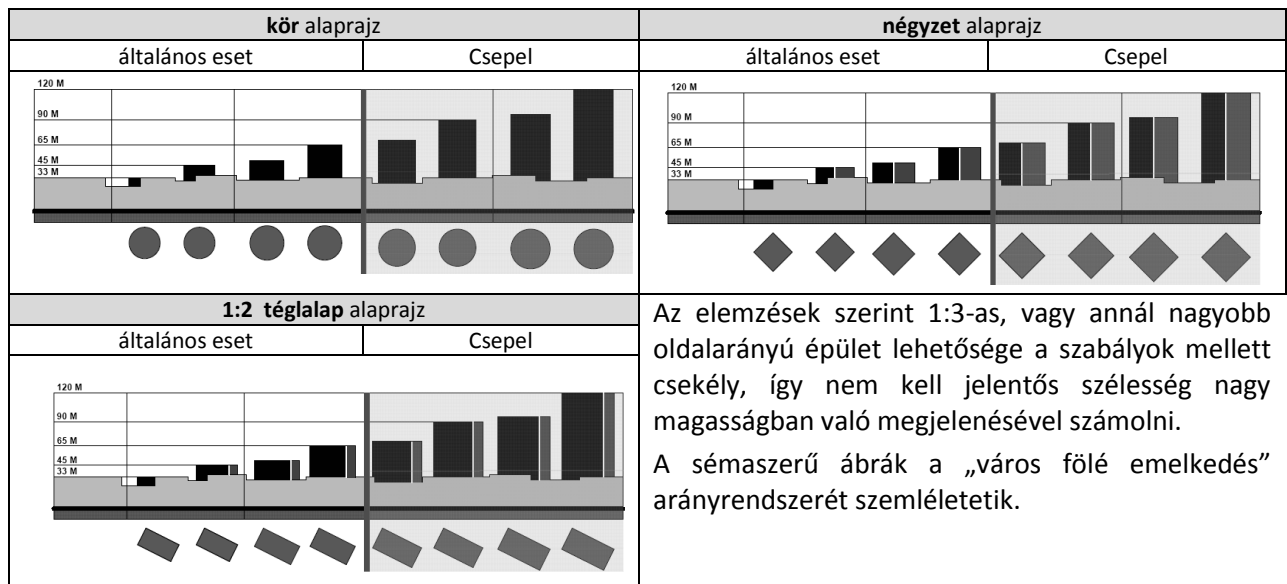
A magasépületek beépítési magasságával összefüggő korlátozások

A magasépületek esetében a magassággal kapcsolatosan korlátozni szükséges az épületek városképben megjelenő sziluettjének egyéb tényezőit is, így az épület karcsúságát, vagyis különböző nézeteinek vízszintes kiterjedését. A különböző magassági értékekhez készített számítások azt igazolták, hogy a korábbi M/2 arány nem tett lehetővé érdemben megvalósítható és egyben gazdaságos alaprajzot. A magasság területhez kötött felengedésével együtt ugyanakkor nem lehet cél, hogy a várossziluettnél magas, falszerű épületek jelenjenek meg. A korlátozás a mai építészeti trendeket is figyelembe véve – a szabadabb épületformálás érvényre juttatása érdekében – nem konkrét értékkel, hanem átlagértékek figyelembevételével szabályoz. A szabály biztosítani tudja az elvárható alapterületi szükségletet, ami legalább 700-800 m². Ennél kisebb alapterület esetében nem lehet megfelelő alaprajzot kialakítani a közlekedőmagok (liftek száma, menekülőlépcső stb.) szigorú előírásai miatt. A magasháznál és a toronyháznál a magassággal szorosan összefügg a korlátozás az épület 30 m feletti, önálló közlekedőmaggal rendelkező felmenő részeire vonatkozóan.

Míg a magasház esetében (max. 65 m legmagasabb ponttal) az épület külső homlokzatai által határolt, szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg 900 m²-t, addig az ennél magasabb épületnél már arányszám alkalmazható, ami az épület legmagasabb pontjának 15-szörösében adja meg az előző átlagértéket négyzetméterben, de az 1350m²-t nem haladhatja meg.

Emellett szintén a magassággal függ össze a 30 m feletti építményszintek legnagyobb vízszintes vetületi hosszának átlaga nem haladhatja meg magasház esetén az 50 métert, toronyház esetén 90 méterig alatt az 55 métert, 90 méteres magasságtól kezdve pedig a 60 métert.

A két feltétel a magassággal kapcsolatos korlátokat határozza meg a várossziluettnél való megjelenés érdekében, ugyanakkor megfelelő rugalmasságot biztosít a magasépületek szabad építészeti formálásához.



Magas műtárgy elhelyezhetősége

A magasépítmények körébe tartozik a magas műtárgy, amely a magasépületek számára kijelölt területeken, továbbá – speciális jellemzőik miatt – a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt, illetve a gazdasági területeken létesíthető, kivéve akkor, ha a területen a KÉSZ lehetővé teszi magasépület elhelyezését. A magasépület és magasépítmény együttes megjelenése kedvezőtlen

városképi hatású, az önálló magasépítmény rendeltetést pótolni tudja a magasépület (pl. adó, átjátszó elhelyezés). Az átmeneti és az elővárosi zónában gazdasági területeken a szükséges technológiai építmények, pl. kémény, szellőzőkürtő magasépítményként elhelyezhetők akkor is, ha a térképen a terület nem került e célból kijelölésre.

A magassági szabályozás – a beépítésre nem szánt területeken

Míg a város beépített területeinek szabályozása során a különböző környezeti tényezők befolyásolják az igazodás és értékörzés elve alapján a beépítési magasság meghatározását, ugyanúgy fontos, hogy egyes beépítésre nem szánt területen is meghatározásra kerüljenek a beépítési magasságok. Ezek a következők:

- Az egyes beépítésre nem szánt különleges területfelhasználási kategóriákba sorolt területek, ahol a beépítési magasság 9,0 m lehet. Ide tartoznak a **Kb-En** Megújuló energiaforrás hasznosítási területei, a **Kb-Rek** egyes Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területek, a **Kb-Ez** Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű területek, a **Kb-Rég** Régészeti bemutató területek és a **Kb-T** Temető területek.
- A mezőgazdasági területek, ahol az általános **Má** területen 9,0 m, az **Mk** kertes mezőgazdasági területen 4,5 m lehet a beépítési magasság.
- A zöldterületek közkert és közpark területfelhasználási kategóriájában 4,5 m lehet a beépítési magasság 5 hektárnál kisebb méret esetén,
- A nagyobb városi parkok **Z-VP** kategória esetén 9,0 m, kivéve, ha a Duna-parti építési szabályzat másként szabályoz.

Jellemzően a többi beépítésre szánt területeken (közlekedési, vízgazdálkodási, erdőterületek, természetközeli területek) vagy nincs igény épület elhelyezésre, vagy pedig a mérnöki szükségesség határozza meg azok méreteit, de általánosan legfeljebb 25,0 m-ben kerül meghatározásra az építmény legmagasabb pontja.

A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MAGASSÁGSZABÁLYOZÁSI LEHETŐSÉGEI

A magasabb rendű jogszabályok figyelembevétele

A kerületi építési szabályzat az FRSZ alapján többféleképpen határozhat meg beépítési magasságot, és – az általános OTÉK eltérés szerint – a beépítési magasság bármely típusát alkalmazhatja egy szabályzatban belül. A szabályozás során ahol az FRSZ

- *nem határoz meg semmilyen magassági szabályt vagy értéket, ott kizárólag az OTÉK figyelembevételével kell szabályozni (OTÉK értékeit szigorítva vagy OTÉK eltéréssel megengedőbbben);*
- *az egyedi szabályozás igényét határozza meg (pl. Vár), ott a KÉSZ a védendő érték függvényében egyedileg állapítja meg a beépítési magasság szabályait;*
- *a kialakult beépítésre jellemző magassági értékek megtartását írja elő – a védett területen – a további szabályozás számára, ott a KÉSZ-ben ezt az elvet kell érvényesíteni;*
- *a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásához rendel előírásokat az utcák légtérránya alapján, ott azokat kell figyelembe venni, de szigorúbb követelményeket eredményező rendelkezések is meghatározhatók;*
- *meghatározza a legnagyobb megengedett beépítési magasságot, ott magasabb érték OTÉK eltéréssel sem határozható meg;*
- *csak a magasépületek vonatkozásában szabályoz, ott csak azok tekintetében kell figyelembe venni az FRSZ rendelkezéseit, egyébként az előző pont szerint lehet a magasságokat meghatározni.*

Az FRSZ a kertvárosias lakóterületek számára általános eltérést biztosít a közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben, de ez esetben a meghatározott beépítési magasságtól az OTÉK – tól további eltérés is kezdeményezhető.

3. A FŐVÁROS EGÉSZÉNEK MŰKÖDÉSÉT BIZTOSÍTÓ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSA – ÉS AZ ERRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

Az Étv. rögzíti, hogy az FRSZ a műszaki infrastruktúra elemeinek területbiztosítását is meghatározza. Az Étv 7. § kiemeli, hogy a rendezés során figyelembe kell venni:

- „.....d) a népesség megélhetését biztosító gazdasági érdekeket, a munkahelyek megőrzésének és új munkahelyek teremtésének érdekeit, a mező- és erdőgazdaság, **a közlekedés, a posta és a hírközlés, a közüzemi ellátás, különösképpen az energia- és vízellátás, a hulladékkezelés, a szennyvízelhelyezés és -kezelés**, valamint a nyersanyaglelőhelyek biztosítását,
- e) a helyi társadalmi-gazdasági és **infrastrukturális egyenlőtlenségek csökkentését**, az integráció elmélyítését,
- f) a közlekedési **kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását**,....”
- „....o) az infrastrukturális erőforrások optimális kihasználását, valamint....”

Fentiek részben a TSZT-ben érvényesülnek a területfelhasználás tervének és a város egészét kiszolgáló műszaki infrastruktúrák egymást figyelembe vevő összhangjának megteremtése során, valamint az Étv. rendelkezése szerint a „fővárosi infrastruktúra területbiztosítását” megállapító FRSZ-beli rendelkezések révén.

A megvalósítandó közlekedési rendszert szabályozó rendelkezések a műszaki infrastruktúra területeire és a műszaki infrastruktúra létesítményeire egyaránt vonatkoznak.

A KÖZLEKEDÉS MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRÁJÁNAK TERÜLETBIZTOSÍTÁSA

A város közlekedését településrendezési szempontból egyrészt az egyes hálózatok nyomvonalainak területigénye, másrészt ezen területek felhasználásával létrejövő műszaki infrastruktúra elemeknek a többi területre kifejtett hatása határozza meg.

A főváros területét teljesen behálózza a településszerkezeti tervben meghatározott hálózatok együttesét jelentő közlekedési rendszer, a jellemzően KÖu és a KÖk területfelhasználási egységbe tartozó közlekedési területek és a rajtuk megvalósult (megvalósuló) infrastruktúra elemek. Ezek ésszerű fejleszthetőségére törekedve, a szakmailag indokolt esetekben el kell kerülni a fővárosi terveszközök gyakori módosításait, ezért az alapvető elvárásokon túl a kerületi településrendezési eszközökben alkalmazható eltérési lehetőségek kerültek meghatározásra:

- KÖu területfelhasználási egységbe tartozó területek vonatkozásában,
- KÖk területfelhasználási egységbe tartozó területek vonatkozásában,
- infrastruktúra elemek vonatkozásában,
- egyéb elemek vonatkozásában.

A főváros egészének működését biztosító közlekedési hálózatok területei

A közlekedési területek tagolását az OTÉK alapvetően *beépítésre nem szánt területként*, azon belül közlekedési ágazatonként határozza meg:

- közúti közlekedési terület,
- kötöttpályás közlekedési terület,
- légi közlekedési terület,
- vízi közlekedési terület.

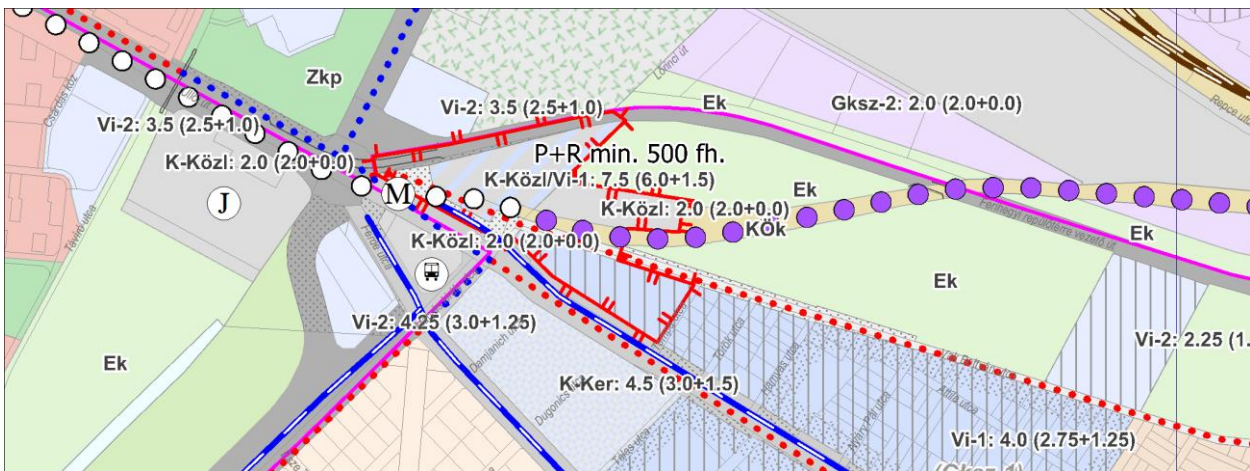
A speciális igényeket támasztó nagyvárosi környezet azonban szükségessé teszi *a beépítésre szánt területek* esetében alkalmazható paraméterek igénybevételét is a közlekedési infrastruktúra és az azokhoz szorosan kapcsolódó egyes funkciók számára. Ezek a különleges – részben az OTÉK által is definiált – speciális területek:

- közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület,

- kikötő területe,
- repülőtér területe,
- nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület.

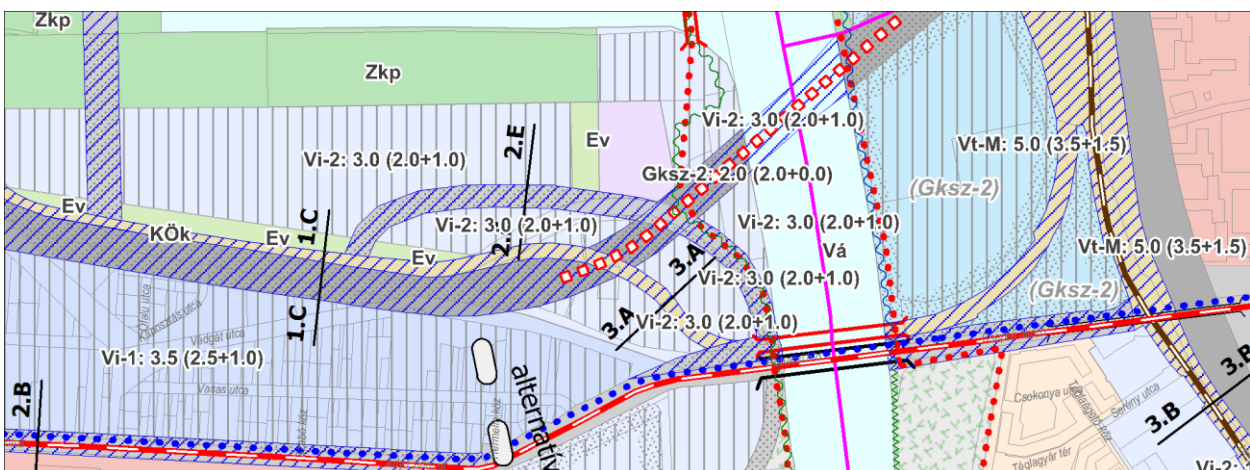
A legnagyobb jelentőségű a közúti közlekedés területe, mivel ez fogadja be a hierarchikusan felépülő közúthálózatnak a településszerkezeti hatást is eredményező – autópályától gyűjtőútig terjedő – szintjeit, továbbá a teljes közösségi közlekedési rendszer felszíni részét, valamint a kerékpáros és gyalogos hálózatok egészét.

A fentieknek megfelelően a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó meglévő és tervezett közúthálózati elemek hierarchiáját (hálózati szerepét) ezért a szabályzat megállapítja – a TSZT-ben meghatározott szerkezeti jelentőségnek megfelelően – továbbá a kialakításukra vonatkozóan is meghatároz néhány általános érvényű előírást (forgalmi sávok száma, kerékpáros infrastruktúra szükségessége).

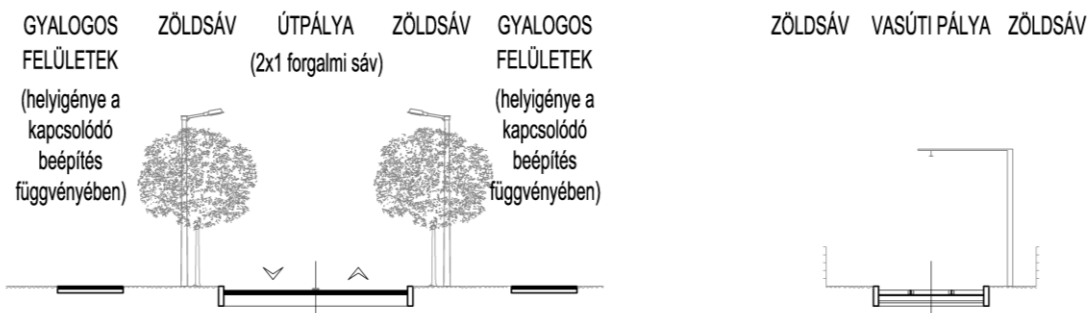


A már most is több mint 1000 km hosszúságú főhálózat távlati területigényét egzakt módon nem lehet meghatározni, mivel értelemszerűen nem áll egy időben rendelkezésre a tervezett elemek esetében minden műszaki terv a szükséges mélységben, illetve a folyamatosan változó igények a meglévő elemek területét illetően is állandó változtatásokat generálnak.

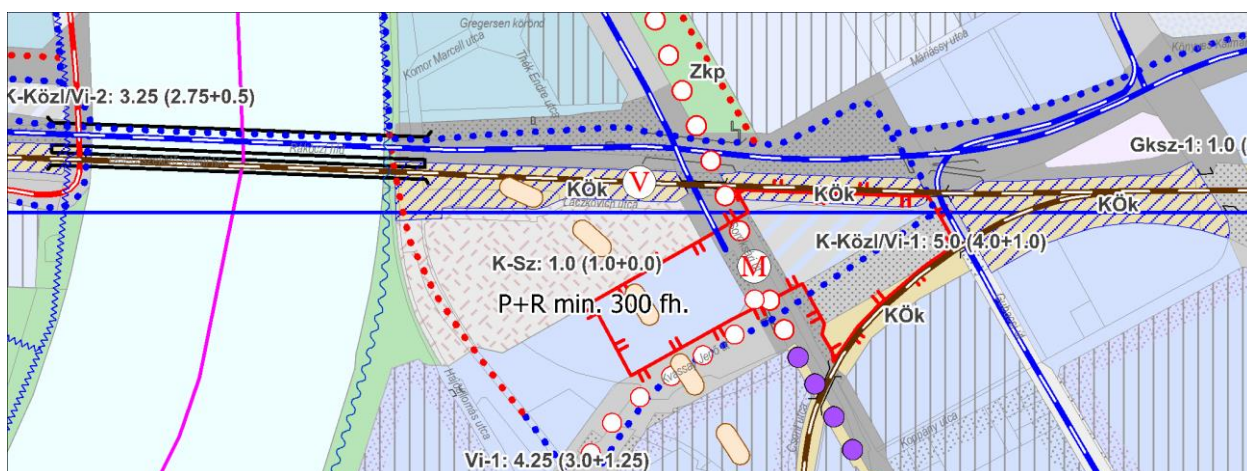
A fenti probléma rugalmas kezelését biztosítja a közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás eszköze, amely szerint a minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemek figyelembevételével a KÉSZ-ben kerül meghatározásra KÖu vagy KÖk területfelhasználási egység pontos szélessége, területigénye.



3.A - 3.A
Egyvágányú vasúti pálya



Budapest egyszerre rendelkezik nemzetközi-, országos-, és várostérségi közlekedési kapcsolatrendszerrel. Az eltérő mobilitási feladatok ésszerű biztosításához szükséges a közlekedési eszközök esetében azok kombinált igénybevételi lehetőségének megteremtése. Ezt segíti a személygépjárművel megtett utazások csökkentésére szolgáló P+R, és a kerékpárosok számára szolgáló B+R parkoló hálózat létrehozása, melyeknek rendszerelvű kialakítása a közúthálózattal és a közösségi közlekedési hálózattal van összefüggésben.



A több kerületet is érintő infrastruktúra elemek esetében egyedi előírások – pl. védőtávolságok – kerülnek meghatározása.

A közvetlen településszerkezeti hatást nem eredményező, helyi – forgalmi szerepet betöltő gyűjtőúttól a gyalogosútig terjedő – úthálózat szintjei a TSZT tervlapjain nem szerepelnek, azonban a működésükkel ezek is jelentős mértékben befolyásolják a közlekedési rendszert. A megfelelő helyi közúthálózat létrejöttéhez, az egyes közúti elemek kialakítására és a rajtuk létesítendő egyéb műszaki infrastruktúra megvalósítására ezért a szabályzatban megkötések jelennek meg (magán utak alkalmazhatósága, zsákutca kialakítása).

A gyalogos közlekedés szempontjából kiemelt jelentőséggel bírnak a belvárosi és a Duna menti közterületek, a Duna-part megközelíthetősége és végigjárhatósága érdekében meg kell határozni az érintett területekkel kapcsolatos településökológiai, településképi és műszaki elvárásokat, ide tartozik

- a szerkezeti jelentőségű korzó,
- a szerkezeti jelentőségű városias sétány és
- a szerkezeti jelentőségű természet közeli sétány.



Hasonlóképpen meghatározó jelentőségűek a világörökségi területek közterületei. Ezen területek egységes és összehangolt módon történő kialakítása érdekében a településszerkezeti, forgalomtechnikailag vagy településképi szempontból együtt kezelendő közterületekre közterület-alakítási terv készítését írja elő az FRSZ.

A településszerkezeti terv által meghatározott változással érintett (nagy kiterjedésű fejlesztési vagy átalakuló) területeknek a városszerkezetbe integrálhatósága megköveteli a megfelelő közlekedési kapcsolatrendszert (gépjármű-, kerékpáros-, gyalogos közlekedés). A fentiek megfelelő biztosításához általános érvényűen meg kell határozni

- a közlekedési hálózatok rendszerét és
- a közlekedési infrastruktúra elemek fontosabb paramétereit.

A KÖZMŰVEK MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRÁJÁNAK TERÜLETBIZTOSÍTÁSA – és az erre vonatkozó rendelkezések

A közművek a város szolgáltatásainak azon részei, melyek jelentős részben közterületen kerültek és kerülnek kiépítésre, így a közlekedési területfelhasználási kategória jellemzően lefedi területi igényeiket.

A területi túltagoltság és a területfelhasználás mozaikosságának elkerülése érdekében a TSZT-vel összhangban az 1. mellékleten területfelhasználási egységként csak a jellemzően 1 hektárnál nagyobb kiterjedésű közmű létesítményeknek helyet biztosító területek szerepelnek. Ezek olyan egybefüggő kiemelt egységek, amelyek hasznosítása komplex, akár több műszaki és ágazati feladat helybiztosítását is szolgálják.

A kis területigényű létesítmények és műtárgyak – amelyek önálló területfelhasználási egységbe nem soroltak – elhelyezhetőségéről az FRSZ ezért külön rendelkezik. A közműhálózat működésének és a

műszaki szükségletek folyamatos változása miatt a beépítésre nem szánt területen is szükség lehet közmű létesítmények elhelyezésére.

A Budapest 2030 koncepcióban megjelenő energiagazdálkodási és vízgazdálkodási feladatok, valamint a környezet és a talaj védelmével kapcsolatosan megfogalmazott szemlélet alapján a beépítésre szánt területeken a teljes közművesítettség megteremtése szükséges. Emellett az OTÉK-kal összhangban a teljes közművesítettség esetén is rugalmasan alkalmazhatóak a megújuló energiahasznosítás és a korszerű szennyvízkezelő berendezések. A csatornahálózattól távol eső, vagy a vizek befogadására alkalmatlan csatornahálózatok mellett lévő területek hasznosítása érdekében a közcsatorna megépüléséig, vagy annak felbővítéséig is lehetőséget szükséges biztosítani a terület hasznosíthatóságára, amelyet az egyedi módon történő szennyvízkezeléssel lehet elérni.

A városi csatornahálózat jellemzően egyesített rendszerű, amely az állandó szennyvízterhelés mellett a klimatikus változások miatt kialakuló nagyobb intenzitású csapadékok elvezetését már egyre kevésbé képes biztosítani. Az elvezető rendszer működésének biztosítása érdekében a beépített területek környezetében a jelentős változással érintett területeken a vizek visszatartásával a terhelés mérséklése, míg az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület (jelenleg jellemzően beépítetlen területek) esetében a vizek helyben tartásának megkötésével a további vízgyűjtőterületek hálózatba történő becsatolása és az egyéni vízgazdálkodás megteremtése valósítható meg.

3. AZ FRSZ TARTALMI FELÉPÍTÉSE ÉS SZABÁLYOZÁSI KÖRE

Az FRSZ tartalmi felépítése az előzőekben leírtak alapján a következő

I. fejezet

Általános rendelkezések
Fogalommagyarázat
Mellékletek

II. fejezet

A beépítési sűrűségre vonatkozó rendelkezések

III. fejezet

A beépítési magasságra vonatkozó rendelkezések

IV. fejezet

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

V. fejezet

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

VI. fejezet

A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

VII. fejezet

Záró rendelkezések

A **I. általános rendelkezések** a rendelet értelmezésében és alkalmazásában nyújtanak segítséget, valamint a rendelkezéseket és a térképi mellékleteket kötik össze.

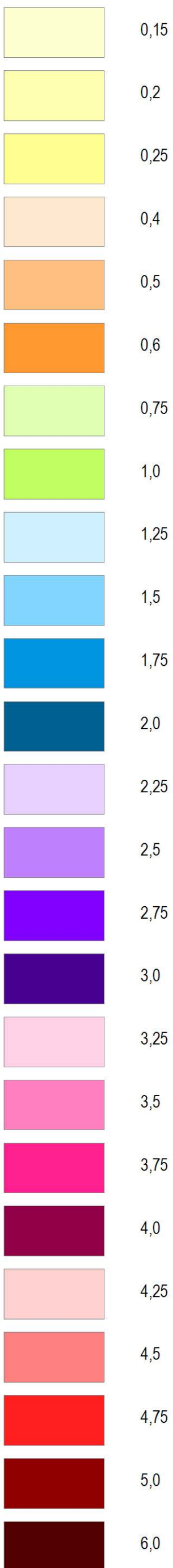
Az FRSZ az Étv. meghatározását betartva, abban a három témakörben szabályoz, melyre az Étv. felhatalmazza (beépítési sűrűség, beépítési magasság, műszaki infrastruktúra). Ezeket tartalmazzák a szakmai rendelkezéseket megfogalmazó **II.-V. fejezetek**.

A TSZT és az FRSZ alkalmazására vonatkozó **VI. fejezet** rögzíti, hogy a TSZT - FRSZ - KÉSZ új szabályozási rendszerében az egyes tényezők miként, milyen rugalmassággal érvényesíthetők a kerületi szabályozás során.

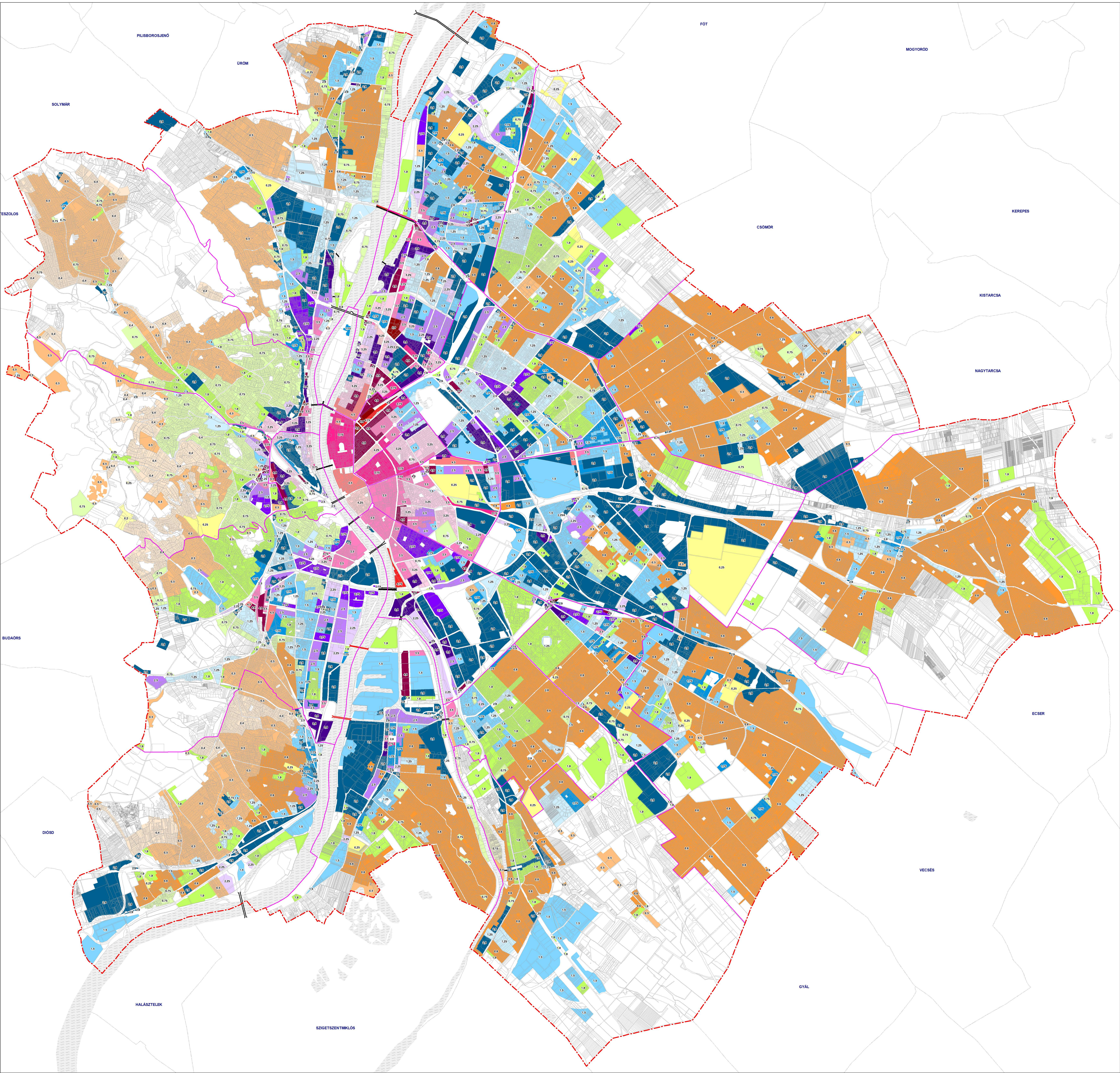
BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
BÉÉPÍTÉSI SÚRÚSÉGÉNEK BSÁ ÉRTÉKEI

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
BÉÉPÍTÉSI SÚRÚSÉGÉNEK BSÁ ÉRTÉKE



ALAPTÉRKÉPI ELEMEK



Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BUDAPEST

M=1:35 000

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
/2017. (. .) önkormányzati rendelete
a Budapest Főváros Önkormányzat rendezési szabályzatáról szóló
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 5. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés b) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. §

- (1) A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: R.) 2. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. § E rendelet alkalmazásában

- 1. Épületdísz: képzőművészeti, vagy iparművészeti alkotás, az épület szerkezeti rendszerétől független, a zárószerkezetének, homlokzatának részét képező, díszítését szolgáló, vagy építészeti hangsúlyt kijelölő épülettartozék, díszítő elem (pld. timpanon, képzőművészeti motívumokkal díszített pártázat, kupola, vagy toronysisak lezárása).*
- 2. Helyi autóbusz-pályaudvar: legalább öt helyi járat végállomásaként kialakított közlekedési terület, vagy létesítmény.*
- 3. Kerékpáros infrastruktúra: a kerékpározásra alkalmas közterületi vagy közhasználatú közlekedési építmények összessége.*
- 4. Magasépület: a magasépítmények körébe tartozó toronyház és magasház gyűjtőfogalma.*
- 5. Magasház: olyan magasépület, amely esetében az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65,0 méter.*
- 6. Magas műtárgy: amelynek legmagasabb pontja a 30,0 métert meghaladja, de legfeljebb 120,0 méter.*
- 7. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút: a gyűjtőúthálózat elemei közül a településszerkezeti tervben KÖu területfelhasználási egységbe sorolt út.*
- 8. Toronyház: olyan magasépület, amely esetében az épület legmagasabb pontja a 65,0 métert meghaladja, de legfeljebb 120,0 méter.*
- 9. Többlet csapadékmennyiség: a területre meghatározott, adott visszatérési idejű és intenzitású csapadék feletti csapadék mennyisége.*
- 10. Utcai légtérarány: Az e rendelet 6. mellékletében meghatározott szorzó.”*

2. §

- A R. 4. § -a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) A Vi-2 jelű területekre meghatározott bsp érték az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással

érintett”, valamint a „jelentős változással érintett” területek esetén legfeljebb 0,5 értékkel növelhető, de az 1,25 értéket nem haladja meg.”

3. §

(1) A R. 6. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének és a 6. mellékletben rögzített utcai légtéraránynak a szorzata, amely a (7) bekezdés figyelembevétele mellett nem lehet nagyobb az ott meghatározott maximált értéknél sem.”

(2) A R. 6. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A (6) bekezdésben meghatározott értéktől a II. párkánymagassági kategóriájú területen eltérni akkor lehet,

- a) ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg;*
- b) ha az adott ingatlan a 3. mellékletben jelölt főút menti egy-egy teleksávban helyezkedik el, ez esetben a főút felé a megengedett legnagyobb párkánymagasság 25,0 méter.”*

4. §

(1) A R. 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

- a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és*
- b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.”*

(2) A R. 7. § -a a következő (2a) és (2b) bekezdésekkel egészül ki:

„(2a) Magasépület létesítése esetén az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok között:

- a) 30 méter-es magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,*
 - b) magasház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,*
 - c) toronyház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter*
- távolságot kell tartani.*

(2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtéraránynak azok magassági átlagára kell teljesülnie.”

(3) A R. 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani."

5. §

(1) A R. 8. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen

aa) legfeljebb 45 fok,

ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén – ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja – legfeljebb 60 fok,”

(2) A R. 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

a) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3) A R. 8. § -a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.”

(4) A R. 8. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása – beleértve a pesti és a budai Duna parti épületsort is,”

6. §

A R. 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. § A 3. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság

a) a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen – a közhasználatú építményre vonatkozó magasság kivételével – legfeljebb 9,0 méter lehet,

b) kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületen – a közhasználatú építményre vonatkozó magasság kivételével – legfeljebb 7,5 méter lehet,

c) Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületen legfeljebb 6,5 méter lehet.”

7. §

(1) A R. 11. § -át megelőző címe helyébe a következő cím lép:

„6. Magasépítmények beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások”

(2) A R. 11. § (1) – (3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A 3. mellékletben magasépítmények számára kijelölt területeken magasház vagy toronyház 30 m magasság feletti épületrészei az alábbiak figyelembevételével építhetők:

- a) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a területre meghatározott értéket,
- b) az épület külső homlokzatai által határolt, más jogszabály alapján számított szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg különálló épületrészenként
 - ba) magasház esetén a 900 m²-t
 - bb) toronyház esetén az épület legmagasabb pontjának 15-szörösét négyzetméterben kifejezve, de legfeljebb 1350 m²-t,
- c) a külső homlokzatok által határolt egyes építményszintek szintenkénti legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből (vízszintes vetületi méreteiből) számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként
 - ca) magasház esetén 50 méternél,
 - cb) 90 méternél alacsonyabb toronyház esetén 55 méternél,
 - cc) 90 méter magas, vagy annál magasabb toronyház esetén 60 méternél.

(2) A 3. mellékletben kijelölt olyan területen, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter lehet, jelen rendelet hatályba lépésekor már meglévő toronyház 350,0 méteres körzetében – a városképi megjelenés és kompozíció függvényében – legfeljebb 90,0 méter legmagasabb ponttal toronyház is létesíthető.

(3) A 3. mellékletben nem jelölt, nagyvárosias környezetben lévő Vt-H jelű területen olyan magasház létesíthető, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter.”

(3) A R. 11. § -a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Termelési technológiához tartozó kémény, szellőző, hűtőtorony elhelyezhető az átmeneti és az elővárosi zóna gazdasági területein.”

8. §

A R. 14. § (2) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az 1. mellékletben terveztként jelölt, „szerkezeti jelentőségű korzó” megnevezésű útvonalakat gyalogosútként, vagy gyalogos- és kerékpáros felületként kell kialakítani és fenntartani. A korzó kialakításakor legalább 6,0 m széles gyalogosfelületet kell biztosítani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A korzó kialakítása során meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot, kivéve ott, ahol annak fizikai akadály van.”

9. §

A R. 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételekre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára

megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,*
- d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.*

(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következőket:

- a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,*
- b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,*
- c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.”*

10. §

A R. 16. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„16. § (1) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt el kell helyezni.

(2) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.

(3) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső

- a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy*
- b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállónak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.”*

11. §

A R. 17. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„17. § (1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken a jogszabályban meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet, de legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra elemek elhelyezését a folyópálya szakaszokon biztosítani kell.

(2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni.”

12. §

- (1) A R. 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt, vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

a) a pesti Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő pesti belvárosi területen a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

aa) legalább 3,0 méter és

ab) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén,

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

- (2) A R. 18. § (5) – (6) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

(6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

13. §

- A R. 19. § (1) – (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett

a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,

b) önálló épületként elektromos alállomások,

c) gázátadó állomások,

d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint

e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések

elhelyezésére szolgáló területek is.

(2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett

a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,

- b) elektromos állomások,
 - c) gázátadó állomások
- elhelyezésére szolgáló területek is.”

14. §

A R. 20. § (2) – (3) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport

rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása a jelen rendelet módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.

(2a) A 3. melléklet szerint Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületeken belül kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 9,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható

- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport

rendeltetés számára.

(2b) Magasépületek helye a kerületi településrendezési eszközben csak olyan látványvizsgálat alapján jelölhető ki, amely igazolja, hogy a tervezett épület látványa – forgalmas látványközpontokból (legalább a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól, a Duna-partokról és a hidakról) feltáruló nézetekből – nem veszélyeztetni Budapest városképének harmóniáját, különösen a világörökség védett látványát, valamint nem eredményez zavaró együttlétszódást a kiemelt magassági hangsúlyokkal (legalább Parlament, Szent István Bazilika, Gellért-hegy, Budai Várhegy).

(3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet határolható le.”

15. §

- (1) A R. 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége
 - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,*
 - ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,*
 - ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,*
 - ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;**
- b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;*
- c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége
 - ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,*
 - cb) vasutak külön szintű keresztezésének építése,*
 - cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;**
- d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;*
- e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható;*
- f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;*
- g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység között lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét;*

amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.

(2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;*
- b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;*
- c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető
 - ca) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,*
 - cb) kötőpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;**
- d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha
 - da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,*
 - db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;**

e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

(3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.”

16. §

- (1) A R. 1. mellékletének helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
- (2) A R. 3. mellékletének helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.
- (3) A R. 5. mellékletének helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.
- (4) A R. 6. mellékletének helyébe jelen rendelet 4. melléklete lép.
- (5) A R. 8. mellékletének helyébe jelen rendelet 5. melléklete lép.

17. §

Hatályát veszti a R

1. 3. § (1) bekezdés b) pontja,
2. a 3. § (2) bekezdés b) pontja,
3. a 11.§ (4) pontjából a „Kivételt képez az egyes gazdasági területek termelési technológiájához tartozó kémény, szellőző, hűtőtorony az átmeneti és az elővárosi zónában.” szövegrész,
4. 2. és 7. melléklete.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

18. §

Ez a rendelet a kihirdetése napját követő 30. napon lép hatályba.

Sáradi Kálmánné dr.
főjegyző

Tarlós István
főpolgármester

1. melléklet a/2017. (...) önkormányzati rendelethez

1. melléklet az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelethez

„A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek” című,

M=1:10.000 méretarányú tervlap-sorozat

2. melléklet a/2017. (...) önkormányzati rendelethez

3. melléklet az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelethez

„Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek” című,

M=1:35.000 méretarányú tervlap

BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

A Fővárosi rendezési szabályzatról szóló
../2017. (.... ..) Főv. Kgy. rendelet

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

KÖTELEZŐ ELEMÉK

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 KISVÁROSOS ÉS KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLETEKRE
VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület
(max. 9,0 méteres beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterület
(max. 7,5 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

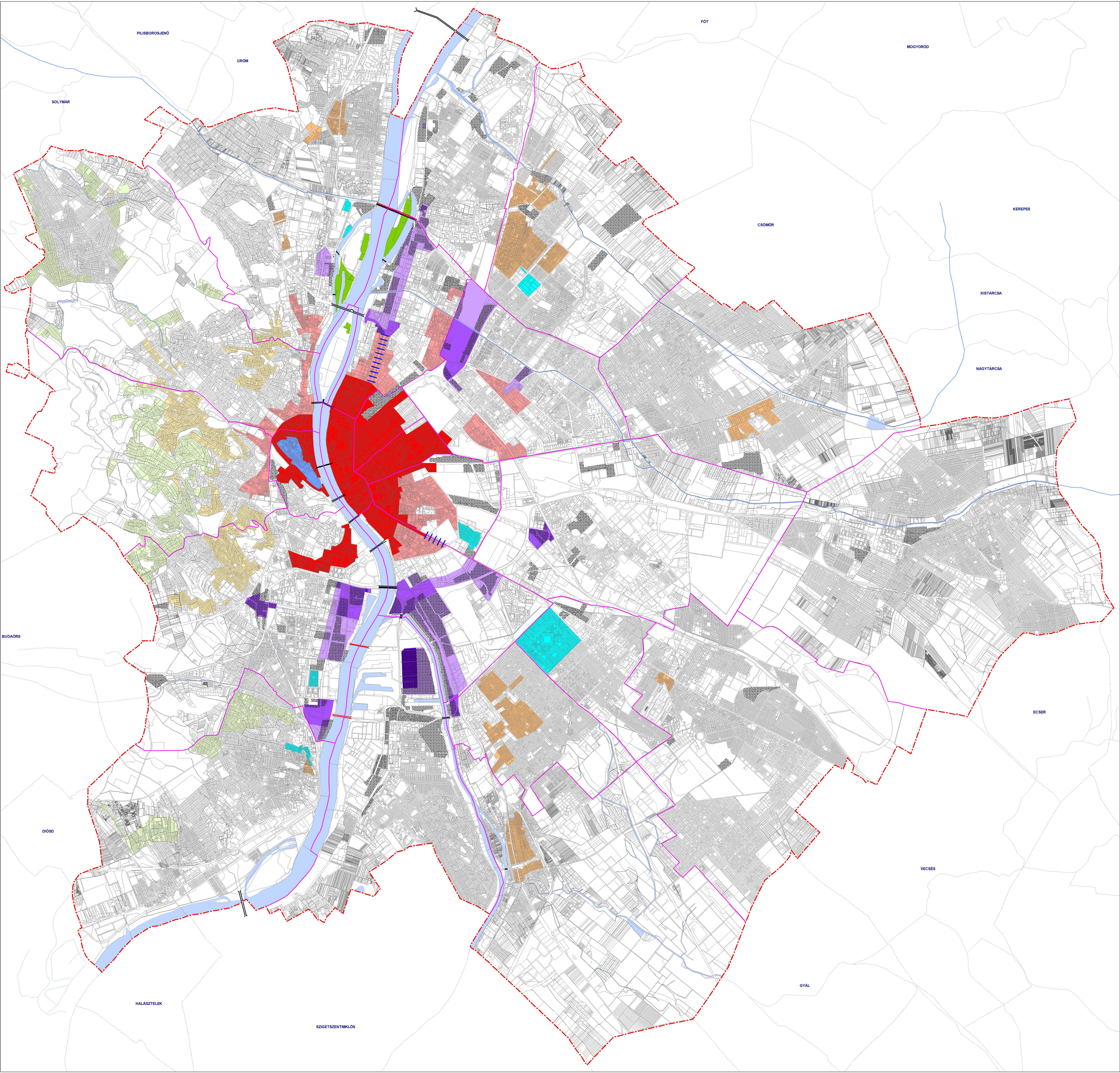
- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

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
- Toronyház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 120,0 méter

ALAPTERKÉPI ELEMÉK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár



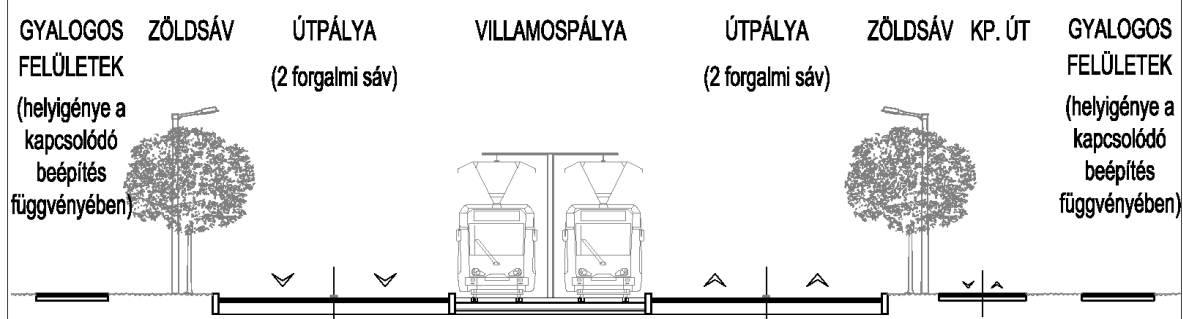
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

3. melléklet a/2017. (...) önkormányzati rendelethez

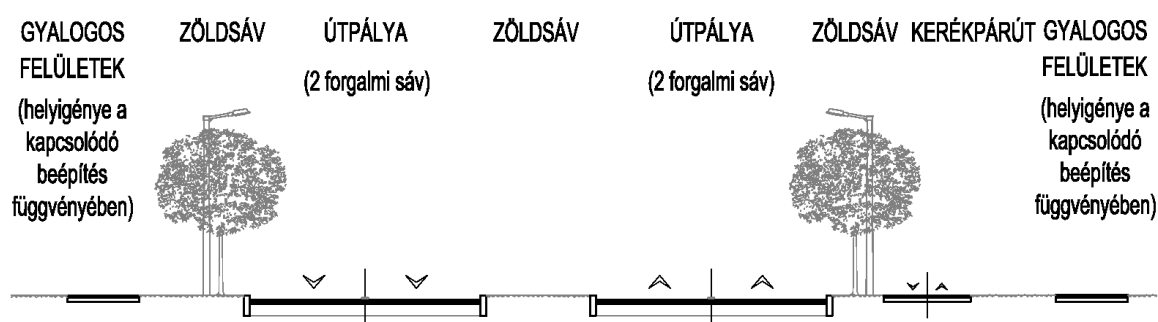
5. melléklet az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelethez

Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan *megvalósítandó műszaki infrastruktúra*
elemeinek irányadó területbiztosítása az 1. mellékletben jelölt helyeken

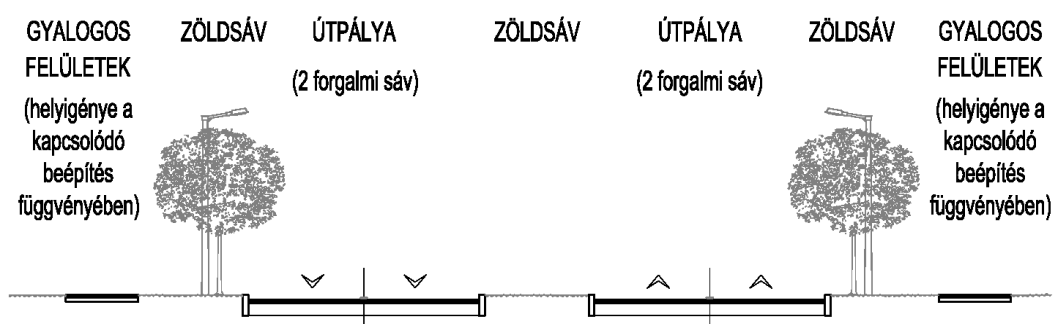
1.A - 1.A
I. rendű főutak belterületen



1.B- 1.B
I. rendű főutak belterületen



1.C- 1.C
I. rendű főutak belterületen



1.D - 1.D
I. rendű főutak külterületen

ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

ÚTPÁLYA
(2x2 forgalmi sáv)

PADKA ÁROK KERÉKPÁRÚT ZÖLDSÁV

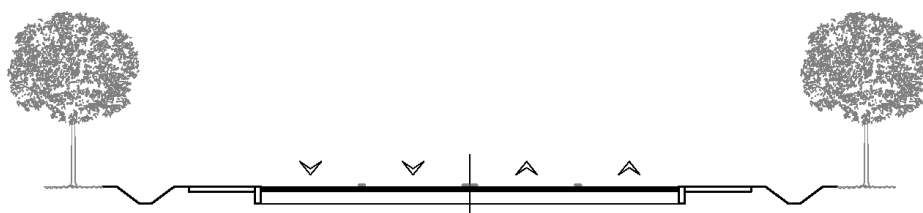


1.E - 1.E
I. rendű főutak külterületen

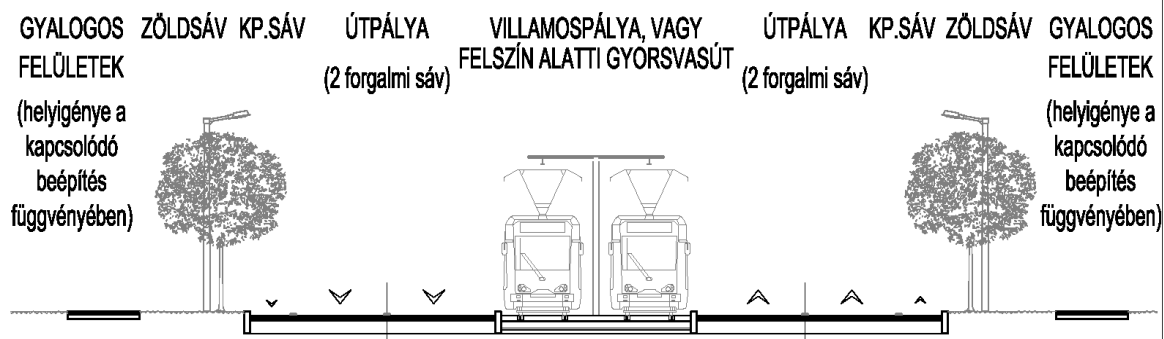
ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

ÚTPÁLYA
(2x2 forgalmi sáv)

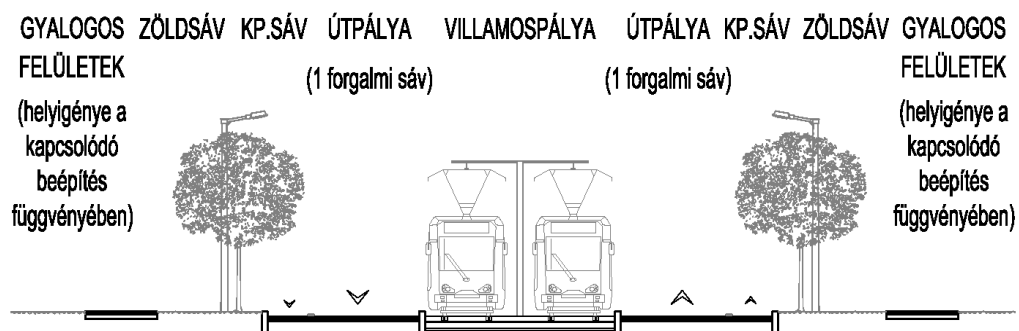
PADKA ÁROK ZÖLDSÁV



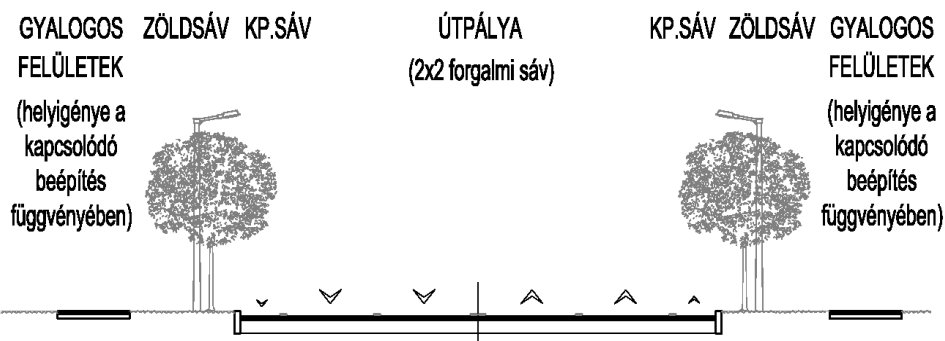
2.A - 2.A
II. rendű főutak belterületen



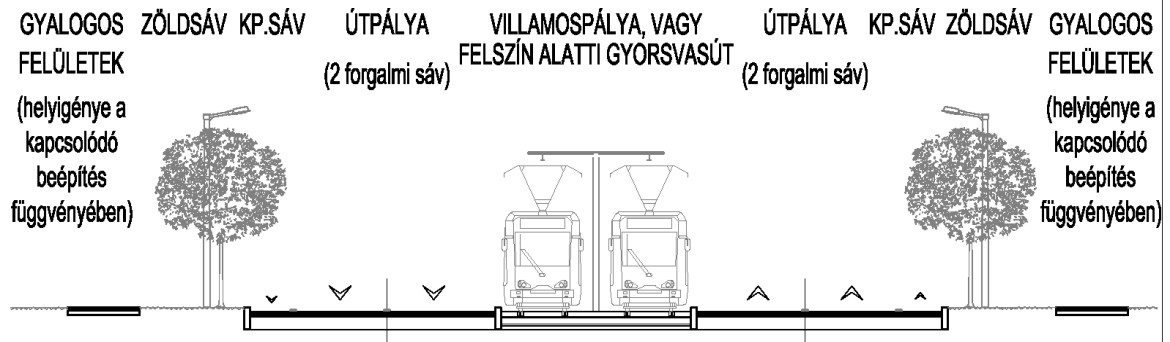
2.B - 2.B
II. rendű főutak belterületen



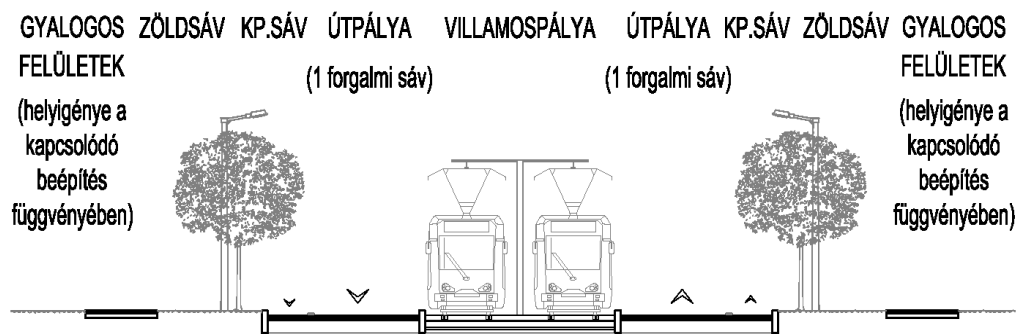
2.C - 2.C
II. rendű főutak belterületen



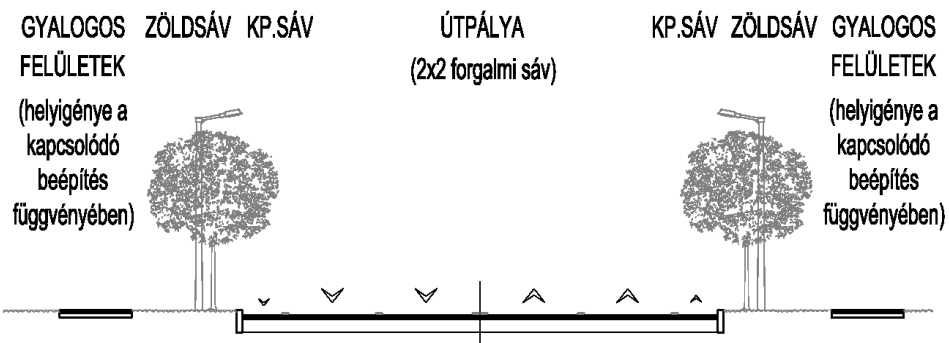
2.A - 2.A
II. rendű főutak belterületen



2.B - 2.B
II. rendű főutak belterületen



2.C - 2.C
II. rendű főutak belterületen

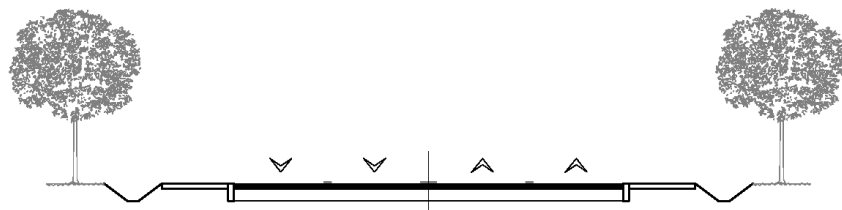


2.G - 2.G
II. rendű főutak külterületen

ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

ÚTPÁLYA
 (2x2 forgalmi sáv)

PADKA ÁROK ZÖLDSÁV

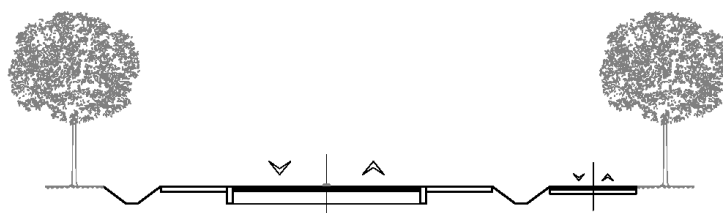


2.H - 2.H
**II. rendű főutak, vagy településszerkezeti
 jelentőségű gyűjtőutak külterületen**

ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

ÚTPÁLYA
 (2x1 forgalmi sáv)

PADKA ÁROK KP. ÚT ZÖLDSÁV

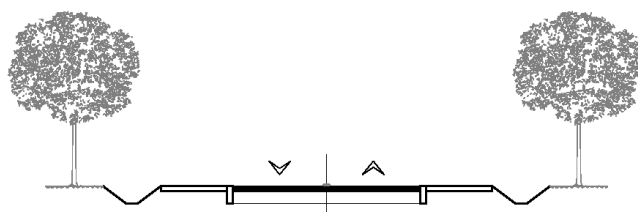


2.I - 2.I
**II. rendű főutak, vagy településszerkezeti
 jelentőségű gyűjtőutak külterületen**

ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

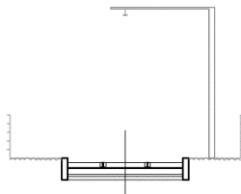
ÚTPÁLYA
 (2x1 forgalmi sáv)

PADKA ÁROK ZÖLDSÁV



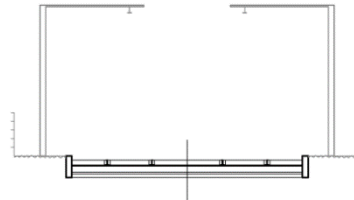
3.A - 3.A
Egyvágányú vasúti pálya

ZÖLDSÁV VASÚTI PÁLYA ZÖLDSÁV



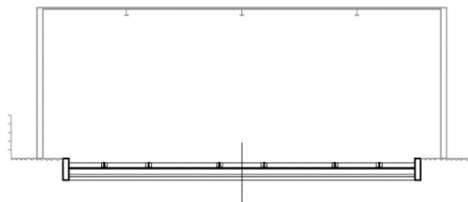
3.B - 3.B
Kétvágányú vasúti, gyorsvasúti pálya

ZÖLDSÁV VASÚTI PÁLYA ZÖLDSÁV



3.C - 3.C
Háromvágányú vasúti pálya

ZÖLDSÁV VASÚTI PÁLYA ZÖLDSÁV



4. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez

6. melléklet az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelethez

A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges
határértékek és egyes feltételek

	A	B	C	D
1	terület	a közterület átlagos szélessége = sz	utcai légtérarány	a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint
2		(m)	(m/m)	(m)
3	I. párkánymagassági kategória	sz < 10 m	1,7	16,0
4		10 m ≤ sz < 12 m	1,6	17,0
5		Pesten: 12 m ≤ sz	1,5	24,0
6		Budán: 12 m ≤ sz < 20 m		21,0
7		Budán: 20 m ≤ sz		24,0
8	II. párkánymagassági kategória	sz < 12 m	1,6	17,0
9		12 m ≤ sz	1,5	21,0
10				

5. melléklet a/2017. (...) önkormányzati rendelethez

8. melléklet az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelethez

Az 1. melléklet szerinti „Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területekre” vonatkozó részletes feltételek

	A	B	C	D
	kerület	sorszám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
1	II.	1.	Patakegyi út északi oldalán húzódó területsáv	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi, felszíni szakaszának vagy az M0 gyűrű nyugati szektorának üzembe helyezése
2	II.	2.	Rozmaring üvegházaz terület	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi, felszíni szakaszának, vagy az M0 gyűrű nyugati szektorának üzembe helyezése
3	III.	1.	Bécsi út mente	10. sz. főút (Bécsi út) – 1108. sz. összekötőút csomópontjának fejlesztése
4	III.	2.	Józsefhegy	M0 északi szektor hiányzó szakaszának üzembe helyezése
5	IX.	1.	Ferencvárosi pályaudvartól délre a Határ út feletti beépítetlen terület	Körvasút menti körút Soroksári út – Nagykőrösi út közötti szakaszának üzembe helyezése
6	XV.	1.	Felsőkert utca, Régi Fóti út, Szántó föld utca menti terület	Felsőkert utca átépítése új nyomvonalra a Régi Fóti út és az M3-as bevezető szakasza között, csomóponttal
7	XV.	2.	Városcapu utca, Mogyoród útja menti terület	Baross tér - Újpalota közötti kötőpályás kapcsolat üzembe helyezése
8	XVI.	1.	Budapesti út – Magtár utca – Cica utca – Szárnyaskerek út által határolt terület	Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója
9	XVI.	2.	Begónia utca környéke	Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója
10	XVI.	3.	Nagytarcsai út – Simongát utca környéke	Külső keleti körút részeként, a Nagytarcsai út 2x2 forgalmi sávra bővítése az M0 keleti szektor – Simongát utca között, vagy a Külső keleti körút térségben jelölt alternatív nyomvonalának megvalósítása
11	XVII.	1/a.	Szárazhegy – Észak (Pécsei út – M0 autópálya menti terület)	Pécsei út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztésének biztosítása, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítésének biztosítása Budapest Főváros Önkormányzata és Rákospente Önkormányzata közötti megállapodás útján
12	XVII.	1/b.	Szárazhegy – Dél (Pesti út – M0 autópálya menti terület)	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztésének biztosítása, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítésének biztosítása Budapest Főváros Önkormányzata és Rákospente Önkormányzata közötti megállapodás útján
13	XVII.	1/c.	Szárazhegy – Nyugat	Közforgalmú közlekedés megvalósításának biztosítása a XVII–1/a vagy a XVII–1/b területen Budapest Főváros Önkormányzata és Rákospente Önkormányzata közötti megállapodás útján
14	XVII.	2.	Pesti út – M0 autópálya menti terület	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztése, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítése
15	XVII.	3.	Ferihegyi úttól keletre a Kerülő út – Rózsahegy utca – Erdő utca által határolt terület	Ferihegyi út – Bélatelepi út összekötésének üzembe helyezése

	A	B	C	D
	kerület	sorszám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
16	XVII.	4.	Ferihegyi úttól nyugatra a Vörösmarty utca és a belterületi határ közötti terület	Ferihegyi út – Bélatelepi út összekötésének üzembe helyezése
17	XVII.	5.	Orgoványi utca – Baross utca – Bélatelepi út – 563. utca által határolt terület	Ferihegyi út – Bélatelepi út összekötésének üzembe helyezése
18	XVIII.	1.	Gyömrői út – Külső-keleti körút – Billentyű utca által határolt terület	Gyömrői út – Külső-keleti körút csomópontjának fejlesztése
19	XX.	1.	Szentlőrinci út, Köves út menti terület	A Szentlőrinci úton a 2x2 sávos keresztmetszet biztosításához szükséges közterület kialakítása
20	XXI.	1.	Weiss Manfréd út – Kis-Duna sor közti terület	Galvani hidak vagy a Csepel-Albertfalvai híd és alagút üzembe helyezése
21	XXI.	2.	Csepel-Háros területe	II. Rákóczi Ferenc út bővítése 2x2 forgalmi sávra vagy a csepeli HÉV meghosszabbítása az Erdősor utcáig
22	XXII.	1.	Balatoni út – Szabadkai út – Móricz Zsigmond utca – Budatétényi út által határolt terület	Balatoni út – Szabadkai utca csomópont fejlesztése, vagy Szabadkai utca felső végének kiszélesítése
23	XXII.	2.	Szabadkai utca – Nyél utca – Csöngő utca által határolt terület	Balatoni út – Szabadkai utca csomópont fejlesztése, vagy Szabadkai utca felső végének kiszélesítése
24	XXII.	3.	DILK – új országos jelentőségű kikötő és logisztikai központ	Kikötő építés és közvetlen vasúti kapcsolat biztosítása a terület számára
25	XXII.	4.	Óhegy	Balatoni úton új csomópont kiépítése a fejlesztési terület észak-nyugati részén, és a Bartók Béla - Dózsa György úti csomópont átépítése. A terület 30%-a még csomópont fejlesztés nélkül, a többi az egyes csomóponti fejlesztésekhez kapcsolódva ütemezetten is megvalósítható.
26	XXII.	5	Klauzál Gábor utca mentén, a Budai Nagy Antal utcától északra lévő terület	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
27	XXII.	6	Klauzál Gábor utca – Park utca – Kő utca – Költő utca – Táró utca térsége	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
28	XXII.	7	Gyula vezér út menti terület	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
29	XXIII.	1.	Molnár-sziget	Gyalogos-kerékpáros híd a Molnár-sziget északi részén
30	XXIII.	2.	Szentlőrinci út melletti terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése
31	XXIII.	3.	Szérúskert utca – Vecsés út – Samaránszki dűlő – Erzsébet utca	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése, vagy a Külső keleti körút Turi István út – M5 autópálya közötti szakasz üzembe helyezése
32	XXIII.	4.	Tompaház út – Vecsés ú – Szérúskert utca – MÁV Kelebiai Vasútvonal által határolt terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése, vagy a Külső keleti körút Turi István út – M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
33	XXIII.	5.	Millennium utca – névtelen út - Orbán út által határolt terület	Ráckevei HÉV fejlesztése az észak-déli regionális gyorsvasút részeként (belváros irányú, legalább Kálvin térig történő meghosszabbítás)
34	XXIII.	6.	196239 hrsz.-ú telek – MÁV vasúti terület – 196224 hrsz.-ú telek– M51-es út (jelenlegi M0 autópálya) által határolt terület	Soroksári elkerülő út Ócsai út – Szentlőrinci út közötti szakaszának területegységekhez kapcsolódó szakaszos üzembe helyezése

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.) Főv. Kgy. rendeletét (a továbbiakban: FRSZ).

A fővárosi településszerkezeti tervnek és a fővárosi rendezési szabályzatnak, mint a fővárosi településrendezési eszközöknek együttesen kell megfelelő szakmai és jogi alapot biztosítaniuk a főváros közigazgatási területén fekvő telkek területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési szabályzatok kidolgozásához.

Az Étv. 2. §-a szerint az FRSZ alapját az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Szerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT 2015) képezi, ami által a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció (a továbbiakban: koncepció) egyes, a településrendezési eszközökben érvényesíthető elemei rendelettel kerülnek megállapításra.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetők

- a főváros szerkezetét meghatározó területek *beépítési sűrűségével* kapcsolatos elhatározások,
- az épített örökség és a természeti értékek védelme, a városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében a meghatározott területek *beépítési magassági* szabályainak megállapítása, valamint
- a város működtetésében meghatározó *infrastrukturális elemek területigényének biztosítása* és az azokra vonatkozó különleges rendelkezések.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervek (Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Kulturális Örökségvédelmi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala I. kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Kulturális Örökségvédelmi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Budapesti Bányakapitányság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatósága, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Nemzeti Környezetügyi Intézet, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltató Központ, ÁNTSZ Országos Tisztifőorvosi Hivatal, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Budapesti Rendőr-főkapitányság, Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága), a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzatok (Budakalász Város Önkormányzata, Dunaharaszti Város Önkormányzata, Dunakeszi Város Önkormányzata, Ecser Község Önkormányzata, Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata, Fót Város Önkormányzata, Gyál Város Önkormányzata, Halásztelek Város Önkormányzata, Kistarcsa Város Önkormányzata, Pécel Város Önkormányzata, Törökbálint Város Önkormányzata, Üröm Község Önkormányzata, Vecsés Város Önkormányzata, Pest Megyei Önkormányzat), és az érintett kerületi önkormányzatok (Budapest I. kerület Budavári Önkormányzata, Budapest Főváros II. kerületi

Önkormányzat, Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat, Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat, Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata, Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata, Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat, Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata, Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata, Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata, Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi Önkormányzat) és a Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet – Állami Főépítész vélemények kikérése megtörtént.

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

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A rendelkezés az FRSZ-ben alkalmazott fogalmak magyarázatát tartalmazza. Olyan szakmai fogalmak kerülnek meghatározásra, amelyeket más jogszabály nem rögzít, viszont az FRSZ értelmezéséhez elengedhetetlenek.

2. §-hoz

Az Étv. szerint az FRSZ egyik kiemelt feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen.

Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű *általános sűrűségi érték* az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe.

A beépítési sűrűség kizárólag a KÉSZ készítése során kerül figyelembevételre, közvetlen alkalmazása a kerületi szabályozás során nem értelmezhető, mivel a KÉSZ-ben az övezetek és építési övezetek telekre vonatkozó paramétereket tartalmazhatnak csak, a beépítési sűrűség viszont a területfelhasználási egységre vonatkozik, azaz a közterületek beszámításával együtt számítható.

Jelen módosítás az FRSZ 4. §-át egészíti ki Vi-2 jelű területekre meghatározott bsp értékkel.

Általános indokolás az 3.–15. §-okhoz

Az Étv. felhatalmazza a Fővárosi Önkormányzatot, hogy meghatározott területek beépítési magasságát az FRSZ-ben állapítsa meg. Ezt a Korm. rendelet 19. §. (1) bekezdés b) pontja kiegészíti azzal, hogy az FRSZ „a településszerkezeti terven lehatárolt egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírásokat” állapít meg.

Ennek alapján a TSZT 2015-ben kijelölt területekre vonatkozóan, és az abban megfogalmazott elvek alapján kerülnek meghatározásra a beépítési magasságok, illetve azok korlátozásával kapcsolatos rendelkezések az alábbi szempontrendszer szerint.

Az *Épített örökség magassági szabályozásának* célja az értékes városrészek, az épített örökség érdekében történő szabályozás, amely alapvetően a karakteres történeti városrészeket érinti az értékőrzés és a városkép védelme érdekében.

Az *egyes magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületek* magasságának szabályozását az OTÉK által megengedett magasság korlátozásának szükségessége indokolja, különös tekintettel a kialakult állapotra, illetve a hegyvidéki területek érzékeny sziluettjére.

A *Duna szigeteinek beépítésre szánt területein* alapvetően a városi táj megjelenésének és a zöld környezet dominanciájának biztosítása a szabályozási szándék.

A *magasépítmények elhelyezését* az előző fővárosi településrendezési eszközök is rögzítették, mivel azok hatályon kívül helyezése az FRSZ elfogadásával egy időben megtörténik, ezért a város harmonikus összképének, látványának védelme érdekében szabályozása a továbbiakban is szükséges.

Fentiek mellett egyes beépítésre nem szánt területek magassági szabályozása is indokolt.

A felsorolt területek karakterben jelentősen különböznek egymástól, ezért szabályozásuk eltérő eszközökkel történik.

Részletes indokolás

3. §-hoz

Az FRSZ 6. § az *I. és a II. párkánymagassági kategória* szabályait határozza meg.

A rendelkezés a 6. *mellékletben* szereplő értékekre való hivatkozással rögzíti a számítás módját. A táblázatos értékek és a közterület átlagos szélességének megállapítása alapján egyszerűen, egy szorzattal lehet meghatározni, hogy mekkora lehet a megengedett legnagyobb párkánymagasság. A magasság a közterület szélességével növekszik. A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapítása során ugyanakkor kettős feltételnek kell megfelelni. Az egyik az utcai légtérarányból számított, a másik a maximált párkánymagassági érték, melyeket a 6. melléklet alapján kell megállapítani.

A rendelkezés a paramétereket tartalmazó szabályok mellett egyéb feltételeket is meghatároz. A *II. párkánymagassági kategória* területeire kevésbé szigorú, a fejlesztéseket és átépítéseket jobban támogató további szabályok vonatkoznak.

4. §-hoz

A *III. párkánymagassági kategória* területeire vonatkozó részlet szabályokat pontosít. A szabályozás további célja, hogy ezeken az új beépítésű, vagy jelentősen átépülő területeken minél kedvezőbb légtérarány alakuljon ki és a szabályozásnak ebben nagyobb szabadkeze legyen.

5. §-hoz

A magassági szabályozás alapvető célja az értékőrzés mellett a megfelelő és kedvező utcai térarányok biztosítása. Ennek érdekében az előírás olyan kiegészítő szabályokat tartalmaz, amelyek a részletes szabályozás meghatározásához szükségesek és lehetővé tesznek olyan eltéréseket, amelyek ezt a fő célt nem akadályozzák.

Budapest egyik kiemelt értéke a kialakult karakteres városképe, amelynek a megőrzése kiemelt cél. A történeti értékek rekonstrukciójának megvalósítása érdekében (pl. elpusztult tetőzetek visszaépítése) fogalmazza meg azokat a kiegészítő szabályokat, amelyek biztosítják, hogy a magassági síkokra vonatkozó szabályok figyelembevétele ne akadályozza meg az épületek tetőzeteinek eredeti állapot szerinti visszaépítését, rekonstrukcióját, illeszkedését.

6. §-hoz

A 3. *(térképi) mellékleten* jelölt egyes kisvárosias- és kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba sorolt területekre konkrét értékkel meghatározza a legnagyobb megengedett beépítési magasságot.

Ennek célja, hogy az ide sorolt területeken indokolatlanul ne növekedjék meg a magasság, ezért itt az OTÉK magassági értékei korlátozásra kerülnek. A meghatározott magassági értékek nem korlátozzák a hatályos KVSZ-ek magassági értékeit.

7. §-hoz

Az Étv. felhatalmazása alapján a magassági meghatározással a magasépítmények elhelyezésére alkalmas területek a városi összkép szempontjából kerülnek kijelölésre. A szabályozás célja, hogy Budapesten csak a meghatározott egyéb feltételeknek is megfelelő magasépítmények, csak a kijelölt helyszíneken legyenek elhelyezhetők.

A 3. *(térképi) melléklet* magasépület elhelyezésének lehetőségét biztosító területein csak olyan magasépület létesíthető, ami megfelel ezen előírásoknak, vagyis bizonyos karcsúsági tényezőkkel is rendelkezik annak érdekében, hogy ne jöhessen létre a városképben magas falként jelentkező széles épület.

Pontosítja a magas műtárgyak elhelyezhetőségét.

8. §-hoz

A rendelkezéseinek célja, hogy elősegítse a kiemelt jelentőségű világörökségi helyszíneken és védőövezeteiken elhelyezkedő közterületek településökológiai, településképi és műszaki szempontból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából egységes és összehangolt módon történő kialakítását és fejlesztését, továbbá a Duna-parton a folyó minél közvetlenebb gyalogos elérhetőségét és bejárhatóságát, a Duna menti zöldterületek és egyéb rekreációs területek közötti gyalogos összeköttetést.

9. §-hoz

A rendelkezéseinek célja, hogy a TSZT tervlapjain és az FRSZ térképi mellékletein jelölt, változással érintett területeken rögzítse a korszerű közlekedési rendszer koncepcióban megfogalmazott elvárásait, így pl.: a gyalogos és kerékpáros hálózatok, a közterületi fasorok létesítésének helyigényét, közösségi közlekedést és annak megfelelő elérhetőségét.

A rendelkezések a városfejlesztési koncepció céljai szerint támogatják a gyalogos és kerékpáros közlekedést, a rövid utak városának kialakítási elvei szerint, ezért külön meghatározzák ennek az infrastruktúrának a minimális keresztmetszeti elvárásait a gyalogos és kerékpáros infrastruktúra tekintetében.

10. §-hoz

A rendelkezések meghatározzák a P+R helyszínekre vonatkozó elvárásokat, továbbá azoknak az 1. (térképi) mellékletben lehatárolt területen belül való kötelező, de természetesen ütemezetten is megvalósítható elhelyezését. (A mellékletben lehatárolt, P+R parkoló telepítésre alkalmas területek kiterjedése általában lényegesen meghaladja a műszakilag szükséges terület méretét).

Az előírások összhangban vannak a Közúti közlekedésről szóló törvénynek az egyes közlekedési alágazatok közötti munkamegosztásra vonatkozó elvárásával is.

11. §-hoz

A tervezett közlekedési elemek egy része már egyértelmű nyomvonallal és kialakítási koncepcióval rendelkezik, de a részletes tervek hiányában a pontos területigény még nem véglegesített. A területfelhasználás rugalmas pontosítását biztosítja az irányadó szabályozás, melyek elvárt minimális műszaki infrastruktúra tartalmát folyópályán az 5. melléklet rögzíti.

12. §-hoz

Az egyéb előírásokon belül a közhasználat céljára átadott területek, a magánutak, valamint a zsákutcák közúthálózathoz illeszkedése kerül biztosításra. A gyorsvasúti vonalak felszíni szakaszainak védőtávolságán belüli építés és a helikopter forgalmat igénylő leszállóhelyek telepítésének szempontjai kerülnek meghatározásra.

Ide tartozik a gyalogosforgalmi területek más célra való igénybevételeinek szabályozása, így vendéglátó terasz, vagy pavilon telepítése. Cél, hogy az egyébként megengedett más típusú használatok ne lehetetlenítsék el a gyalogosforgalmat az arra a célra szolgáló és arra alkalmas területeken.

13. §-hoz

A rendelkezés a közműüzemi létesítmények elhelyezésének feltételei a minél hatékonyabb szolgáltatás biztosítása érdekében kerültek meghatározásra.

A rendelkezés meghatározza az 1 hektárnál kisebb telekigényű, más területfelhasználási egység területén elhelyezhető közműlétesítményeket a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek esetében.

A környezet- és természetvédelem érdekében a teljes közművesítettség előírása mellett megjelenik még az egyedi szennyvízkezelés, valamint a csapadékvizek kezelésének, helyben tartásának szabályozása is. Míg előbbi a területek hasznosítását, úgy utóbbi a vízelvezető rendszer tehermentesítését és az egyéni vízgazdálkodás megteremtését is szolgálja.

14.-hoz

A rendelkezés meghatározza a kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken elhelyezhető maximális beépítési magasságtól való eltérést bizonyos funkciójú épületek esetében. Magasépületek elhelyezhetőségére vonatkozó szabályokat pontosítja. Előírja, hogy a tervezett épület helyének kijelölése látványvizsgálat alapján kell, hogy történjen.

15. §-hoz

A rendelkezések célja annak meghatározása, hogy a kerületi településrendezési eszközök készítése során a szakmailag indokolt rugalmasság keretein belül, bizonyos esetekben milyen módon alkalmazhatók a fővárosi településrendezési eszközökben meghatározott egyes elemek. Annak érdekében, hogy csak a fővárosi jelentőségű elemeket érintő jelentős kérdésekben legyen szükséges előzetesen a TSZT, illetve az FRSZ módosítása, meghatározásra kerülnek azon elemek, amelyek a KÉSZ megállapítása során a kerületi terveknek megfelelő léptékben pontosíthatók.

16.-17. §-okhoz

A rendelet mellékleteinek módosításról rendelkezik illetve a módosítás miatti hatályon kívül helyezésekről.

18. §-okhoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.