

# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA



FELÜLVIZSGÁLAT

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerinti véleményezési szakaszra



## MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

## SZAKMAI IRÁNYÍTÓ: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

VÁROSÉPÍTÉSI FŐOSZTÁLY

Erő Zoltán főépítész  
Maczák Johanna  
Musztafa Tímea  
Pártos Judit

## SZERZŐK

## TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

BFVT Kft.

## Szerzők:

Albrecht Ute  
területrendező tervező – vezető településtervező,  
okl. építészmérnök  
TR 01-0517, TT/1,É 01-0517András István  
területrendező tervező – vezető településtervező,  
okl. építészmérnök  
TR 01-0525, TT,É/1 01-0525Balla Mariann  
okl. építészmérnök, urbanista  
TT/É 01-4620

## Közreműködött:

Bindl Balázs  
okl. településmérnökFejes Mónika  
okl. településmérnökHorváth Ábel  
okl. településmérnökÖkrös László  
okl. településmérnökSerf Dorottya Tekla  
okl. településmérnökSziki Nóra  
okl. településmérnökSzilágyi Eszter  
okl. településmérnökTeremy Viktória  
okl. településmérnökVarga Dóra  
okl. településmérnök

## TÉRINFORMATIKA:

BFVT Kft.

Pizág Csaba  
építőmérnök, térinformatikai szakmérnökHalupa János  
geográfus, térinformatikai szakmérnök

## INFRASTRUKTÚRA:

BFVT Kft.

## Szerzők:

Pető Zoltán  
okl. építőmérnök, közlekedéstervező  
Tkö-1 01-2321Szabó Krisztián  
okl. építőmérnökOrosz István  
okl. villamosmérnök, mérnök-közgazdász  
TE-T 01-67717, TH-T 01-67717

## Közreműködött:

Rubus Zoltán  
okl. építőmérnök  
Tkö 13-16200

## TERMÉSZETI KÖRNYEZET:

BFVT Kft.

## Szerzők:

Tatai Zsombor  
okl. tájépítészmérnök  
TK 13-1430Pogány Aurél  
okl. kertészmérnök, táj- és kertépítész  
TK 01-5060Niedetzky Andrea  
okl. tájépítészmérnök  
TK 01-5152Zétényi Dávid  
okl. tájépítészmérnök,  
ipari környezeti szakmérnök  
TK 01-5307Szőke Balázs  
okl. tájépítészmérnök  
Frits Barbara  
okl. tájépítészmérnök

## ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

BFVT Kft.

Adorján dr. Gyuricza Anna  
régész  
Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008  
LLTK azonosító: B5COGJ

Budapest, 2020. március

## TARTALOMJEGYZÉK

### BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

A FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZAT KONCEPCIÓJA	3
BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÓ RENDELETTERVEZET	37



## 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 fogadta el az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával Budapest főváros településszerkezeti tervét (TSZT 2015), valamint megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (FRSZ).

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, mely tervek az 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal és a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel kerültek elfogadásra.

**Jelen terv az Étv. 8. § (1) bekezdése alapján Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának felülvizsgálata és módosítása a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkezései alapján.**

A Fővárosi Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott a településfejlesztéssel és településrendezéssel **összefüggő partnerségi egyeztetés** szabályainak megfelelően megkezdte. A partnerségi egyeztetés során, 2019. július és 2019. szeptember között tehettek észrevételeket, javaslatokat, nyilváníthattak véleményt a partnerek.

A terv véleményezése a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti teljes eljárás szerint történik.

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

- P+R parkolók számára maximum érték került meghatározásra
- Beépítési sűrűség értékei egyrészt a TSZT szerinti területfelhasználási egységek módosításával összefüggően, másrészt a felülvizsgálat eredményeként módosultak (1. melléklet)
- 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
- 8. mellékletben meghatározott infrastruktúra feltétel egyes területek vonatkozásában törlésre került, illetve a Trtv. figyelembevétel miatti közlekedési infrastruktúra változás következtében módosuló területfelhasználás esetén új infrastruktúra feltétel is került meghatározásra
- 1. mellékletben aktualizálásra kerültek a Duna-parti sétányok a megváltozott állapotuk szerint



# 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) a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- b) 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 terveszközben 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 rendelt, 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.



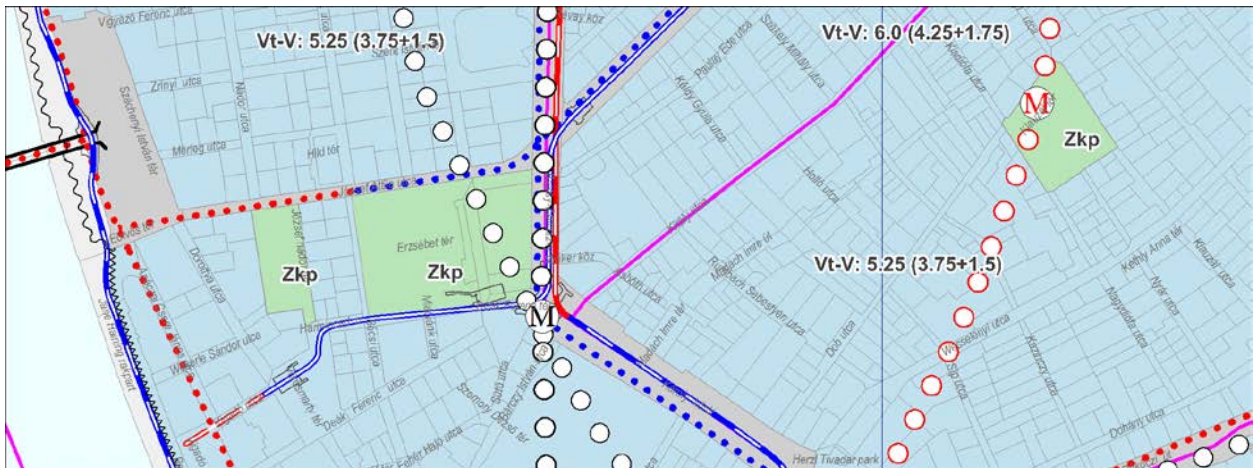
## II. AZ FRSZ SZAKMAI KONCEPCIÓJA

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

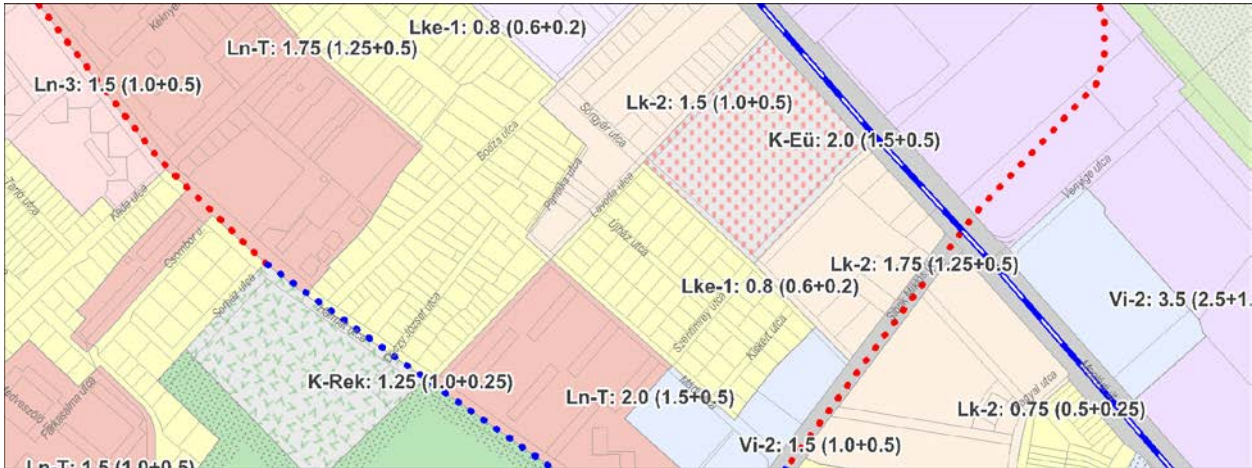
A beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a beépítési sűrűséget, ami az OTÉK fogalom-meghatározása szerint „a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek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

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 tervezők 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.

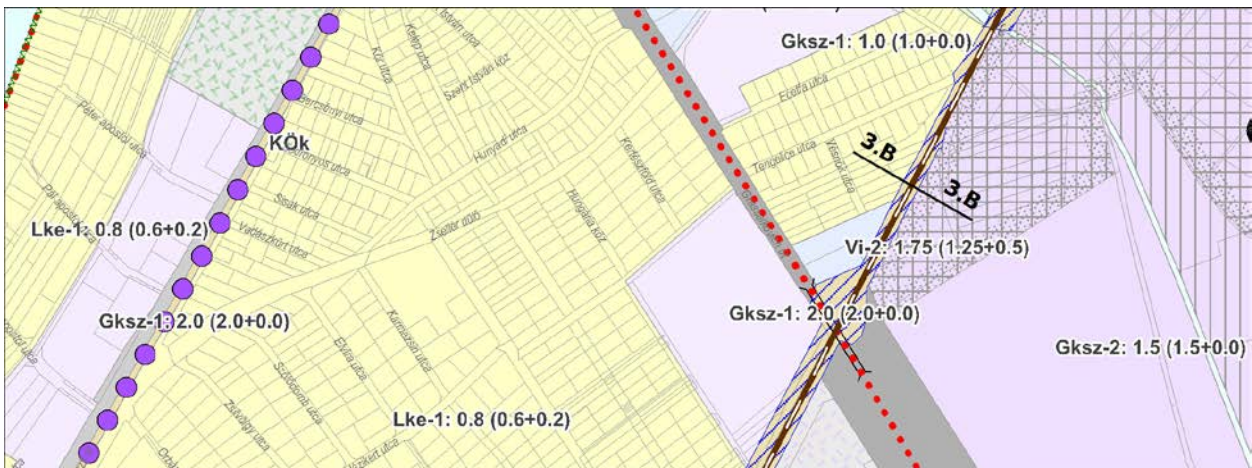


A belső területekre megállapított beépítési sűrűségek lehetővé teszik a szomszédsági viszonyok figyelembe vételét, így nem keletkezik feszültség a sűrűségből fakadó terhelésben és a beépítési módban sem. Az igen heterogén, jellemzően az átmeneti zónában található területeken a beépítési sűrűség megállapításánál 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 <sup>1</sup>	0,6	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 <sup>2</sup>	0,5	0,2	
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	

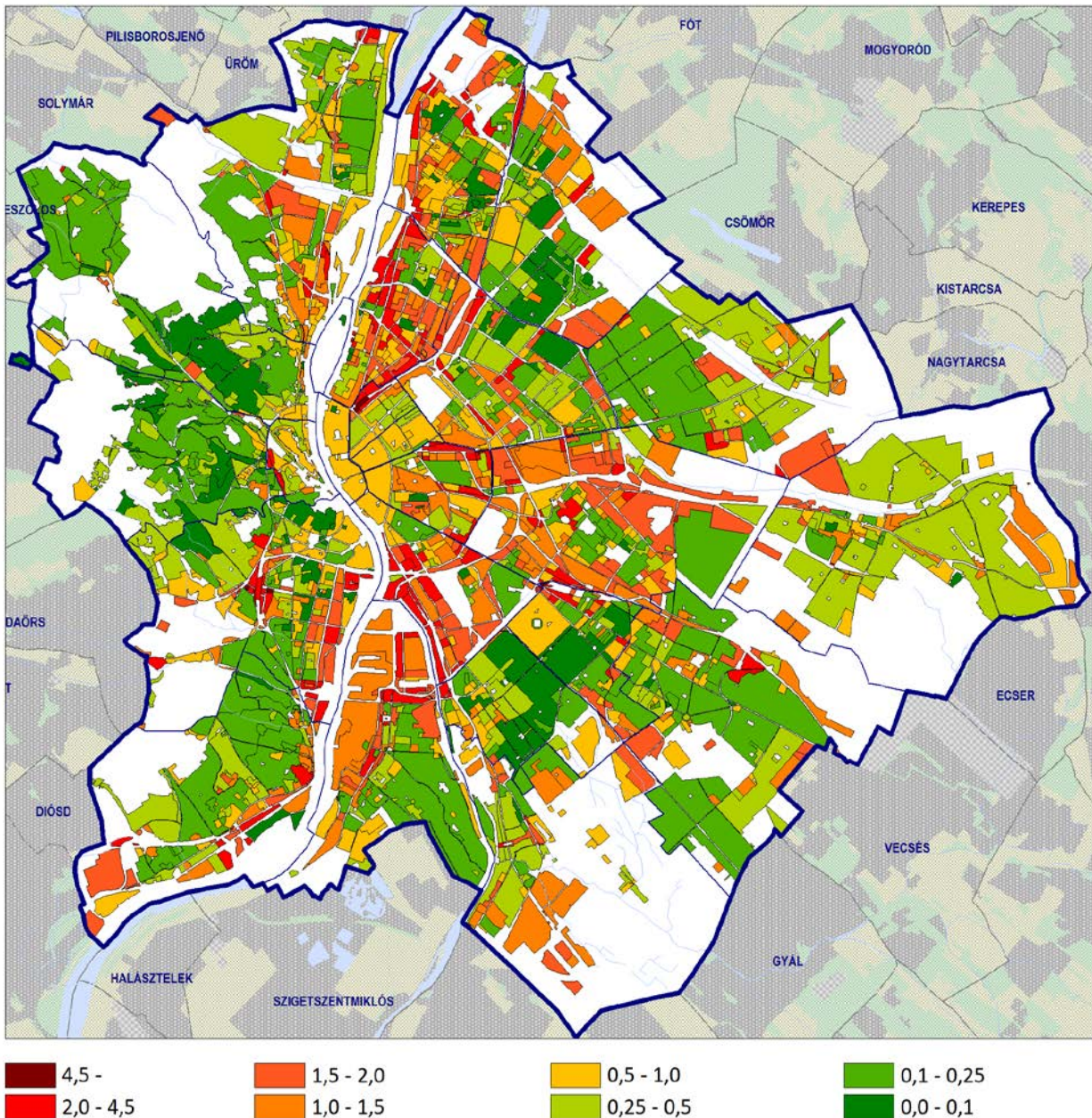


A jelenlegi beépítési sűrűség lehetséges növekménye a területek fejlesztési potenciálját jelenti. Látható az alábbi ábrán, hogy a kialakult, karakterükben megőrzendő területeken is van fejlesztési lehetőség, de természetesen sokkal mérsékeltebb, mint az átalakuló, jelentős változással érintett területeken. 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<sub>á</sub>)* értékéből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett *parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bs<sub>p</sub>)* értékéből tevődik össze.

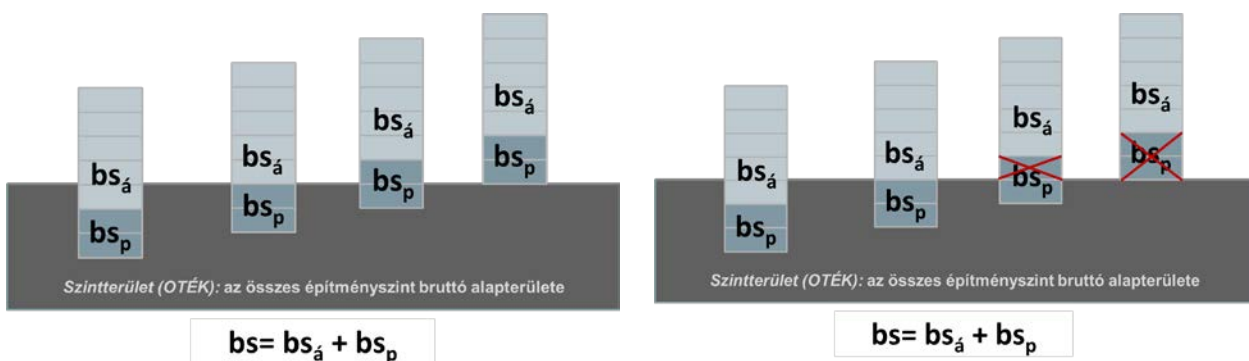
Ez az előírás az épületen belüli parkolást támogatja és megakadályozza, hogy a bsp alapján létesíthető szintterület – a felszíni parkolás biztosítása esetén – az épületkubust növelve, abba „beépüljön”.

### 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

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

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

- o 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

- o **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;
- o **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;
- o **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

- o **magasház elhelyezésére** kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45 méter lehet,
- o **magasház elhelyezésére** kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65 méter lehet,
- o **toronyházak elhelyezésére** kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 120 méter lehet,
- o **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** zártsorú 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 rendelkeznek;
- a **jelentős változással érintett területek közül** a zártsorú 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 VÁROSRÉSZEK 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.

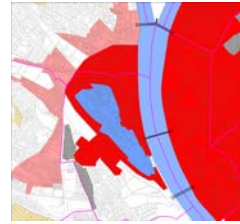
Azokon a területeken, ahol a beépítési magasság értéke nem állapítható meg valamilyen arány meghatározásával, ott az épített örökség magassági szabályozását másként kell biztosítani. Ezeket a helyeket a TSZT vonatkozó tervlapja *Épített örökség magassági szabályozásának területei* között jelöli a következők 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 feltáruló 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 élhetőséget 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 utcajellemező 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 élhetőségének 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 **párikánymagasság** 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 térérzeteket, 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 találhatóak. A *kiemelten védendő karakterű* terület, a város történeti magja ezért nagyobb odafigyelést, és szigorúbb megköötéseket 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 *egyves 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 metszésvonala, valamint magastető épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostető épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala 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 térarányok 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 **párkánymagasság** 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 metszésvonal képezi az alapját azon „magassági síkok” megállapításának, amelyekben 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,

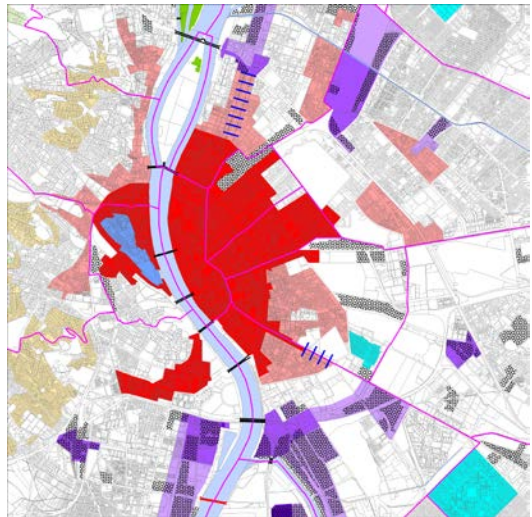
- a tetőzet eredeti (építéskori) állapot szerinti visszaépítése,
- az emeletráépítés, tetőtér beépítés, átépítés esete.

### 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 feszítettebb 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

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.



méter lehet.

További feltételek

- A világörökség területére eső Dunára néző 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 térarányokhoz 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 térarányának 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 térarány 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 metszévonalától 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 párkánymagasság*hoz igazított magassági síkokat kell figyelembe venni, tehát nem az épület saját mért, vagy tervezett párkánymagasságához kell viszonyítani az ezeken történő túlnyúlásokat sem.

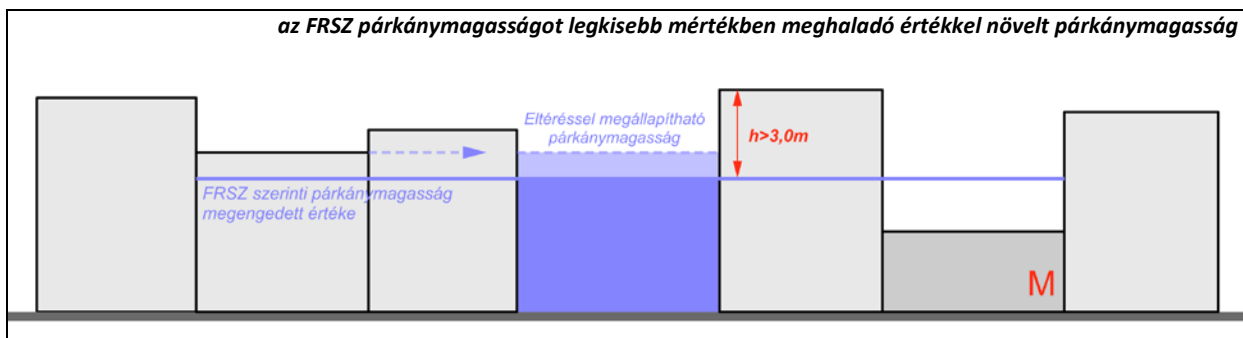
A *kiemelten védendő karakterű területen* a párkánymagasság metszésvonalára fektetett sík hajlásszöge 45°, műemléki védelem alatt álló épületek esetén – ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja – legfeljebb 60 fok.

A *karakterőrző területen* a párkánymagasság metszésvonalára 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.

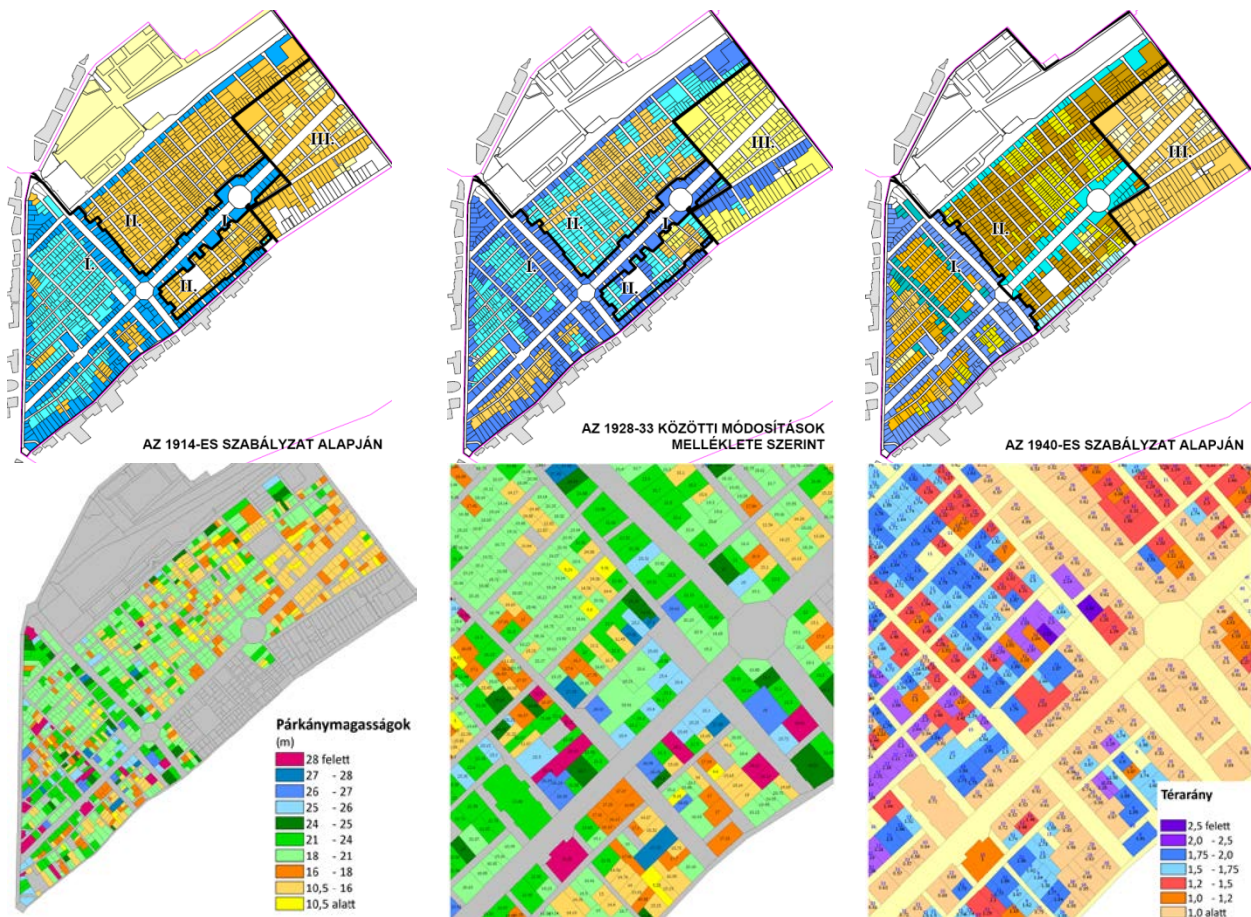
### További javasolt elvek érvényesítése

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.



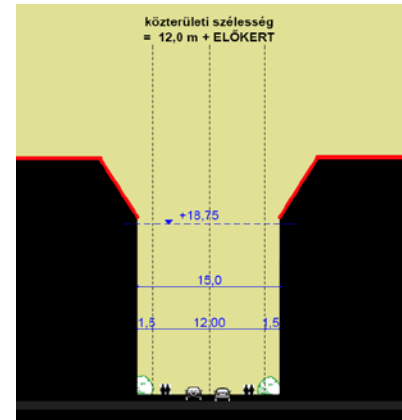
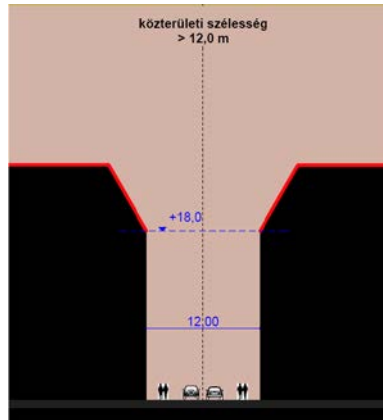
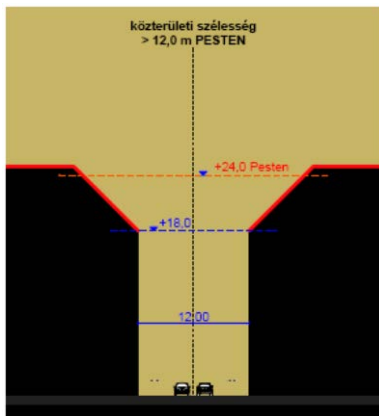
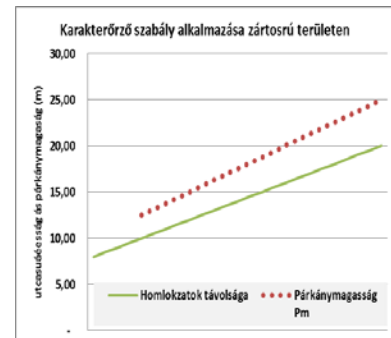
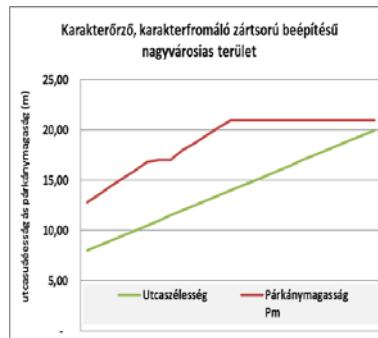
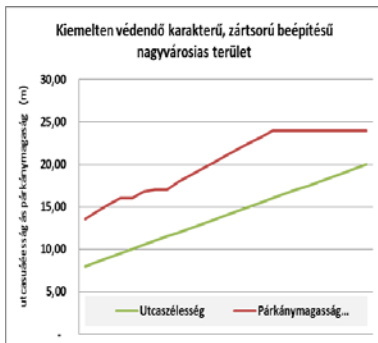
A szabályozás kidolgozásakor kiindulásként egyrészt a korábbi szabályzatokra lehetett hagyatkozni, másrészt egyes részleteiben jobban ismert területek magassági értékeire.

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*. Ezekon 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 légtérrányra vonatkozó előírás alól eltérés, speciális előírások alkalmazása szükséges.

### A beépítési magasság utcai légtérrányon alapuló szabályainak összefoglalása

Az utcai légtérrányból 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 találkozik, 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 légtérarány	megengedett legnagyobb párkánymagasság maximált értéke (m)	a ferde sík hajlásszöge (°)	a vízszintes sík magassága (m)						
<b>I. párkánymagassági kategória – kiemelten védendő karakterű terület</b>										
<10 m	1,7	16,0	és a magasabbik szomszéd épület párkánymagassága	45°	7,0	1/3	3,0	∅		
10 m ≤ sz <12 m	1,6	17,0						Budán	12 m ≤ sz < 20 m	✓
Pesten 12 m ≤ sz	1,5	24,0								15 m feletti közterületi szélesség esetén
20 m ≤ sz		24,0								
<ul style="list-style-type: none"> <li>A Duna parton – Pesten és Budán egyaránt – az épület meglévő párkánymagassága nem növelhető.</li> <li>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 annyival, amennyivel az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága nagyobb.</li> </ul>										
<b>II. párkánymagassági kategória – karakterőrző terület</b>										
<12 m	1,6	17,0	∅	60°	7,0	1/3	3,0	∅		
12 m ≤ sz <21 m	1,5	21,0						✓		
21 m ≤ sz	∅								15 m feletti közterületi szélesség esetén	
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>A tervlapon külön jelölt utak mellett a megengedett magasság 25,0 m.</li> <li>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 annyival, amennyivel az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága nagyobb.</li> </ul>										
<b>III. párkánymagassági kategória – egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek</b>										
homlokzatok közötti távolság	1,25	∅	∅	60°	7,0	1/3	3,0	✓		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Az előírt utcai légtérarány esetében az utcai homlokzatra vonatkozik, ezért az előírt előkert méretét figyelembe kell venni a légtérarány számításánál.</li> <li>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.</li> </ul>										

### 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 légtérrányánál.

## 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.

Fentieknek 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 területeken 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 domboldalokon 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.



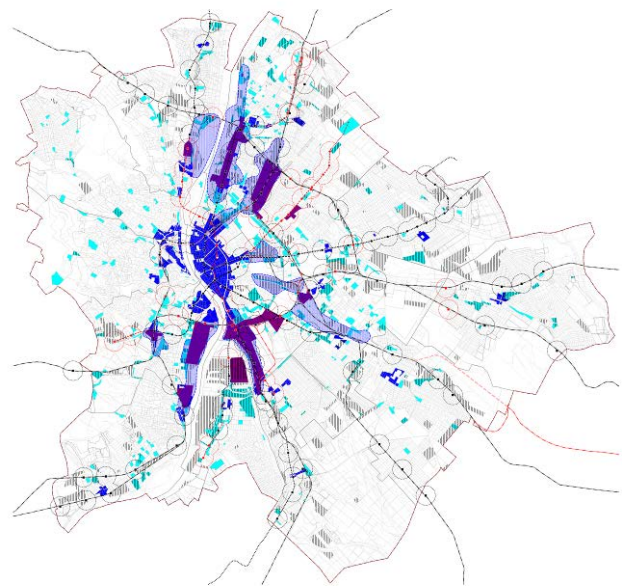
A magasházak (magasház és toronyház) beépítési magasságának meghatározása – telepíthetőségük helyszínének kijelölésén túl –, az épület legmagasabb pontjának meghatározásával történik a következők szerint:

- 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 presztízsbetűzők – jelentős mozgatórugóvá válhatnak a fejlesztések tekintetében.
- Meglévő vagy tervezett kötöttpályás 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

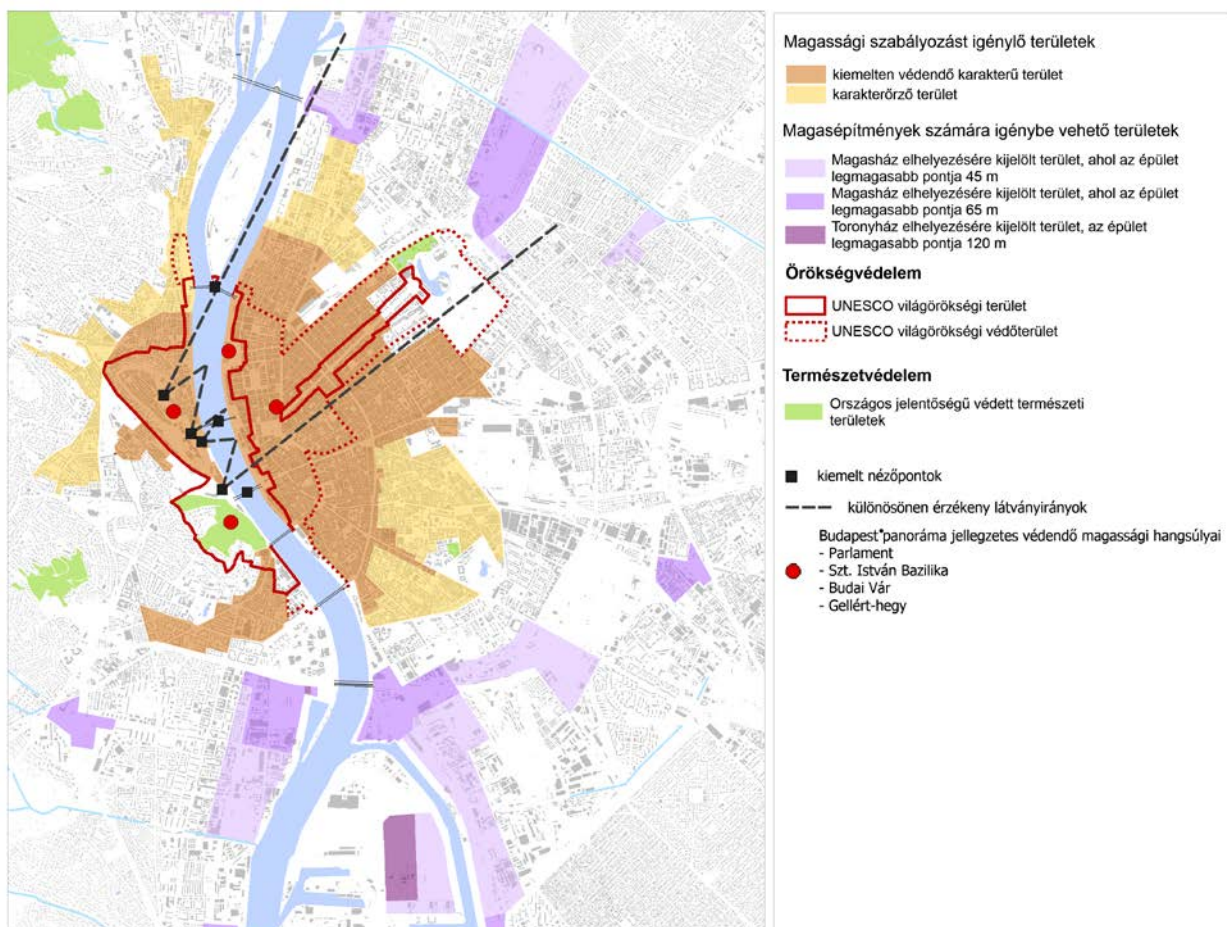
- a legfeljebb 45 méter magasságot elérő magasház (M=45 m) és
- a legfeljebb 65 métert elérő magasház (M=65 m).

### 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 hangsúlyaival (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 legtöbben láthatják. A látványvizsgálatot ezekből pontokból célszerű és kell elvégezni.

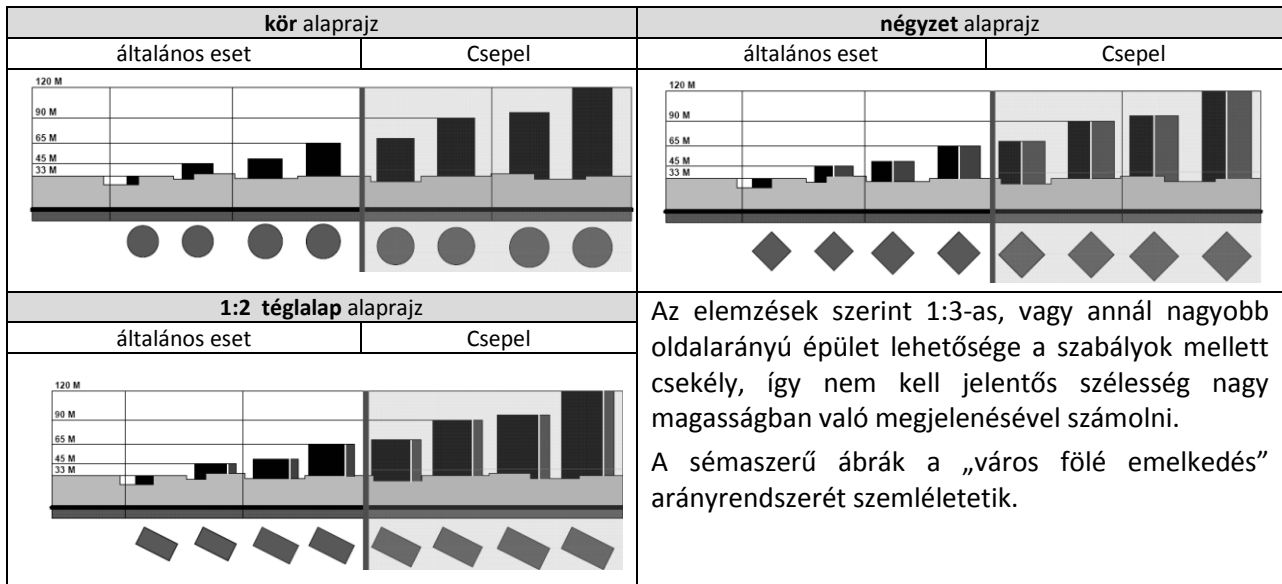
### A magasépületek beépítési magasságával összefüggő korlátozások

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 várossziluettnben 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>-t, addig az ennél magasabb épületnél már arányszám alkalmazható, ami az épület legmagasabb pontjának 15-szörösében adja meg az előző átlagértéket négyzetméterben, de az 1350m<sup>2</sup>-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 várossziluettnben 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 szabályzaton 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 légtéraránya 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 fejleszhetőségére 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

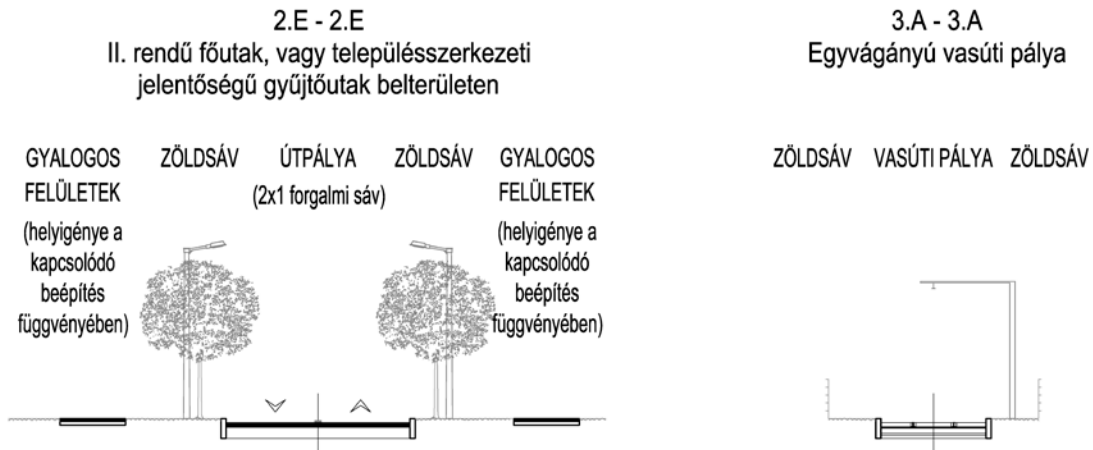
A közlekedési területek tagolását az OTÉK alapvetően *beépítésre nem szánt területként*, azon belül közlekedési ágazatonként határozza meg:

- 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:

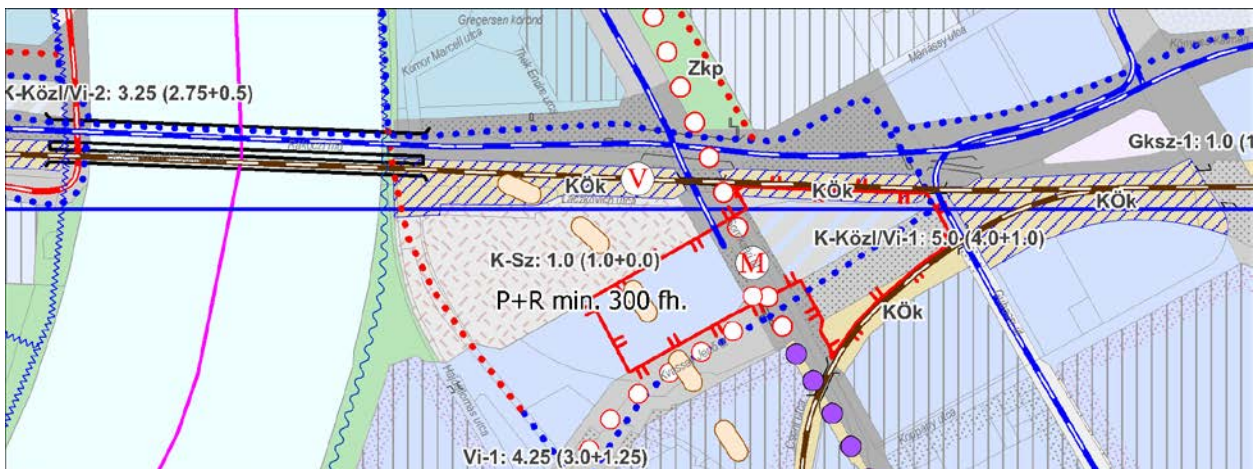
- közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület,





### A főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra elemei

Budapest egyszerre rendelkezik nemzetközi-, országos-, és várostérségi közlekedési kapcsolatrendszerrel. Az eltérő mobilitási feladatok ésszerű biztosításához szükséges a közlekedési eszközök esetében azok kombinált igénybevételi lehetőségeinek 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.



Budapesten a város méretéből fakadóan a közlekedést alapvetően a közösségi közlekedés és az egyéni gépjármű közlekedés közötti munkamegosztás határozza meg. A közösségi közlekedés működését a nyomvonalak biztosításán túlmenően a járműtelepek, a személygépjármű közlekedést pedig a parkolás teszi lehetővé. Ennek megfelelően a város hosszú távú működését csak akkor lehet megfelelően biztosítani a közösségi közlekedési hálózat és a közúthálózat tervezésével, ha ahhoz bizonyos keretek között a parkolás műszaki infrastruktúrájának stratégiai tervezése és az azt biztosító szabályrendszer szorosan kapcsolódik (ez utóbbi kerületi hatáskörben kerül meghatározásra).

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



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 településökölógiai, 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.

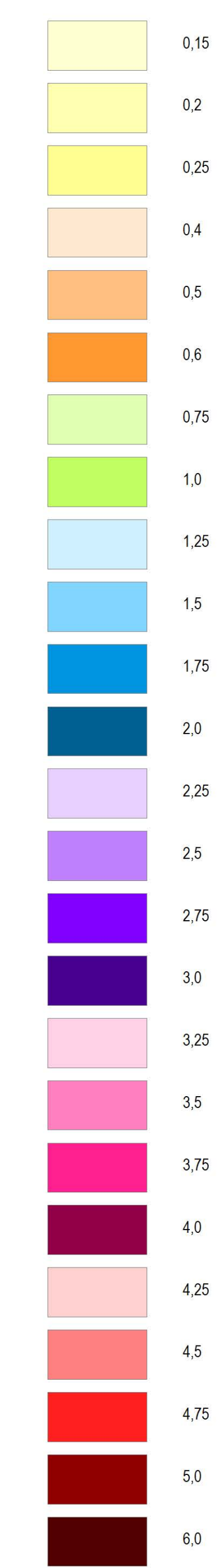




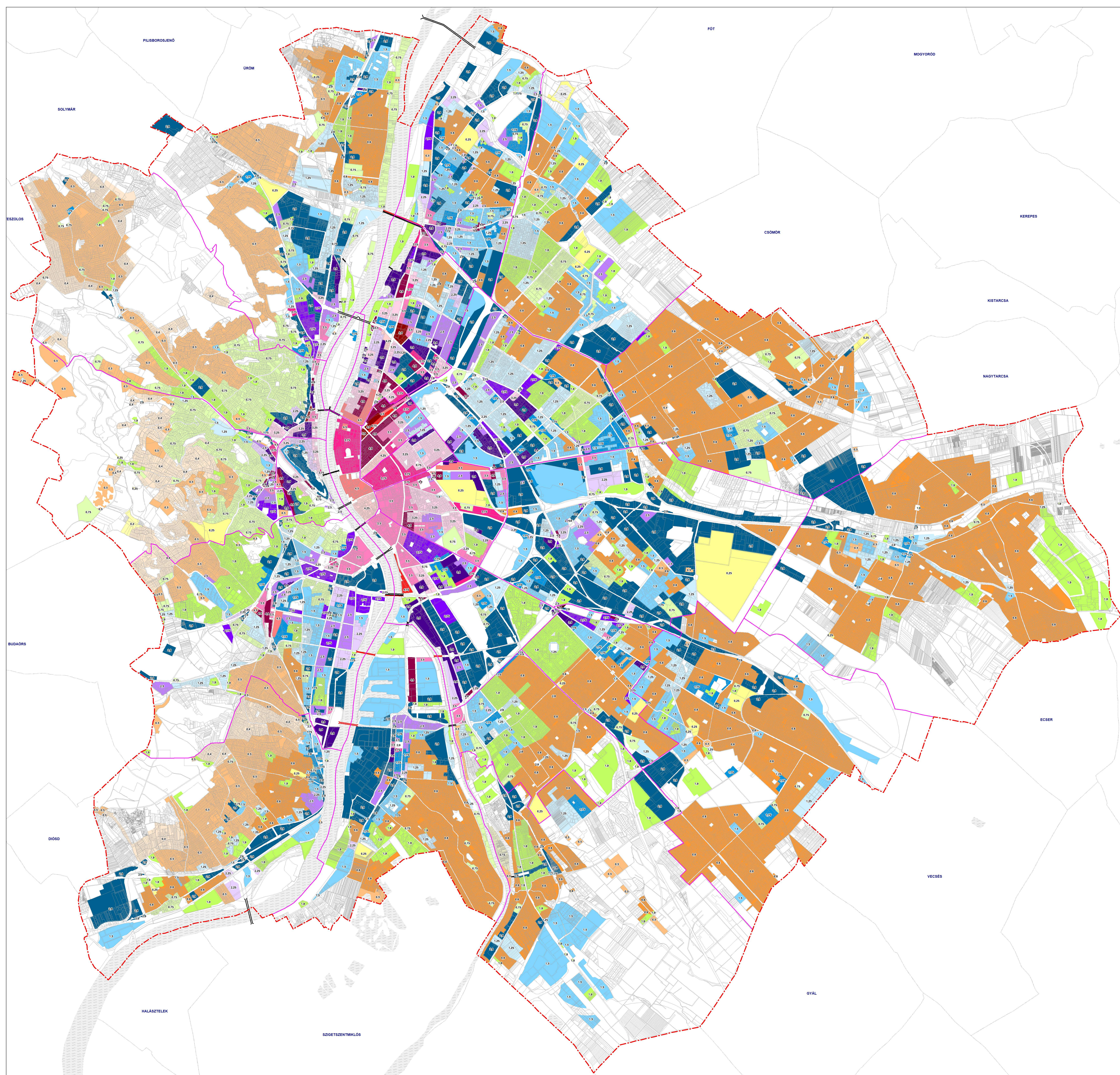
# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK  
BÉÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉNEK BSÁ ÉRTÉKEI

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK  
BÉÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉNEK BSÁ ÉRTÉKE



ALAPTÉRKEPI ELEMEK



Készült az 1273. sz. számú szolgálati  
állami alapadatok felhasználásával.



# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA



Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének  
../2020. (... ..) önkormányzati rendelete  
a Budapest Főváros Önkormányzat  
rendezési szabályzatáról szóló  
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról





**/2020. ( . . ) Főv. Kgy. rendelet**  
**a Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló**  
**5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról**

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 5. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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. §**

A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: R.) 16. § -a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A P+R rendszerű parkolási létesítmények mindenkor együttes befogadóképessége nem haladhatja meg a 25.000 férőhelyet Budapesten.”

**2. §**

- (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. 8. mellékletének helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**3. §**

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

dr. Számadó Tamás  
főjegyző

Karácsony Gergely  
főpolgármester

1. *melléklet a ..../2020. (... ..) Főv. Kgy. rendelethez*

**Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet  
1. melléklet**

„ A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra-elemek” című,  
M=1:10 000 méretarányú tervlapsorozat

2. melléklet a .../2020. (... ..) Főv. Kgy. rendelethez

**Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet**

**3. melléklet**

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

M=1:35.000 méretarányú tervlap



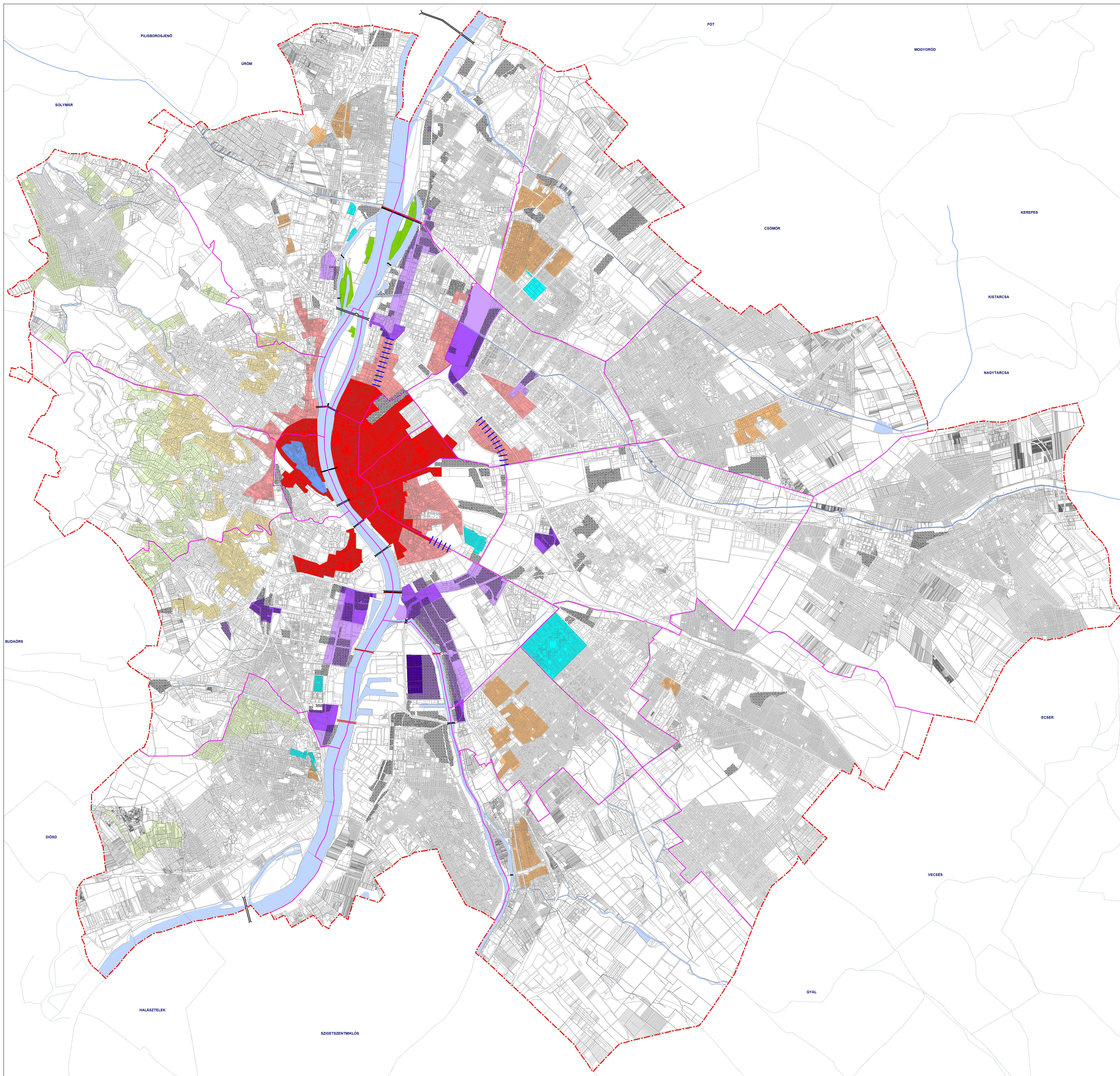


# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

.../2020. (.... ....) Főv. Kgy. rendelettel módosított,  
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

## 3. MELLÉKLET

### EGYES TERÜLETEK BÉPÍTÉSI 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. parkánymagassági kategória)
- Karakterőrző terület (II. parkánymagassági kategória)
- Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres parkánymagasság

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

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

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

- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 méteres beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterület (max. 7,5 méteres beépítési magasság)
- Lka-3 jelű szilvettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias terület (max. 6,5 méteres beépítési magasság)

##### IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BÉPÍTÉSRE 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

#### ALAPTÉRKEPI ELEMÉK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár

Készült az 1273. sorzámon szolgáltatott  
állami alapadatok felhasználásával.



3. melléklet a .../2020. (... ..) Főv. Kgy. rendelethez

**Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet**

**8. melléklet**

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

	A	B	C	D
1	kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
2	II.	1.	Patakhegyi út északi oldalán húzódó területsáv	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi, felszíni szakaszának, vagy az M0 gyűrű nyugati szektorának üzembe helyezése
3	II.	2.	Rozmaring üvegházás terület	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi, felszíni szakaszának, vagy az M0 gyűrű nyugati szektorának üzembe helyezése
4	III.	1.	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	IX.	2.	A Soroksári út mentén, a Kvassay Jenő út és a Határ út vonala között lévő területek	Budapest-Kelebia vasútvonal átvezetése a Ferencvárosi rendező-pályaudvaron, és Budapest-Ráckeve HÉV vonal bevezetése a Kálvin térig.
7	XV.	1.	Felsőkert utca, Régi Fóti út, Szántófield utca menti terület	Felsőkert utca átépítése új nyomvonalra a Régi Fóti út és az M3-as bevezető szakasza között, csomóponttal
8	XV.	2.	Városkapu utca, Mogyoród útja menti terület	Baross tér - Újpalota közötti kötőpályás kapcsolat üzembe helyezése
9	XVI.	1.	Budapesti út – Magtár utca – Cica utca – Szárnyaskerek út által határolt terület	Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója
10	XVI.	2.	Begónia utca környéke	Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója
11	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
12	XVII.	1/a.	Szárazhegy – Észak (Péceli út – M0 autópálya menti terület)	Péceli út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztésének biztosítása, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítésének biztosítása Budapest Főváros Önkormányzata és Rákosmente Önkormányzata közötti megállapodás útján
13	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 Rákosmente Önkormányzata közötti megállapodás útján
14	XVII.	1/c.	Szárazhegy – Nyugat	Közforgalmú közlekedés megvalósításának biztosítása a XVII–1/a vagy a XVII–1/b területen Budapest Főváros Önkormányzata és Rákosmente Önkormányzata közötti megállapodás útján
15	XVII.	2.	Pesti út – M0 autópálya menti terület	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztése, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítése
16	XVIII.	1.	Gyömrői út – Külső-keleti körút – Billentyű utca által határolt terület	Gyömrői út – Külső-keleti körút csomópontjának fejlesztése
17	XX.	1.	Szentlőrinci út, Köves út menti terület	A Szentlőrinci úton a 2x2 sávós keresztmetszet biztosításához szükséges közterület kialakítása
18	XXI.	1.	Weiss Manfréd út – Kis-Duna sor közti terület	Galvani hidak vagy a Csepel-Albertfalvai híd és alagút üzembe helyezése



19	XXI.	2.	Csepel-Háros területe	II. Rákóczi Ferenc út bővítése 2x2 forgalmi sávra vagy a csepeli HÉV meghosszabbítása az Erdősor utcáig
20	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
21	XXII.	2.	Szabadkai utca – Nyél utca – Csöngő utca által határolt terület	Balatoni út – Szabadkai utca csomópont fejlesztése, vagy Szabadkai utca felső végének kiszélesítése
22	XXII.	3.	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.
23	XXII.	4.	Klauzál Gábor utca mentén, a Budai Nagy Antal utcától északra lévő terület	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
24	XXII.	5.	Klauzál Gábor utca – Park utca – Kő utca – Költő utca – Táró utca térsége	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
25	XXII.	6.	Gyula vezér út menti terület	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
26	XXIII.	1.	Molnár-sziget	Gyalogos-kerékpáros híd a Molnár-sziget északi részén
27	XXIII.	2.	Szentlőrinci út melletti terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése
28	XXIII.	3.	Szérűskert utca – Vecsés út – Szamaránszki dűlő – Erzsébet utca	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése, vagy a Külső keleti körút Túri István út – M5 autópálya közötti szakasz üzembe helyezése
29	XXIII.	4.	Tompaház út – Vecsés ú – Szérűskert utca – MÁV Kelebiai Vasútvonal által határolt terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése, vagy a Külső keleti körút Túri István út – M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
30	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)
31	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



