

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA



Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
13/2021. (III. 4.) önkormányzati rendelete
a Budapest Főváros Önkormányzat rendezési szabályzatáról szóló
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

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
építőkérnök, térinformatikai szakmérnökHalupa János
geográfus, térinformatikai szakmérnök

INFRASTRUKTÚRA:

BFVT Kft.

Szerzők:

Pető Zoltán
okl. építőkérnök, közlekedéstervező
Tkö-1 01-2321Szabó Krisztián
okl. építőkérnök
Tv 01-16166Orosz István
okl. villamosmérnök, mérnök-közgazdász
TE-T 01-67717, TH-T 01-67717

Közreműködött:

Rubus Zoltán
okl. építőkérnök
Tkö 13-16200

TERMÉSZETI KÖRNYEZET:

BFVT Kft.

Szerzők:

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

ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

BFVT Kft.

Adorjánné dr. Gyuricza Anna
régészSzakértői Eng. sz: Sz-56/2008
LLTK azonosító: B5COGJ

Budapest, 2021. 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, előzetes tájékoztatási szakaszban 2019. július és 2019. szeptember között, majd az elkészült javaslat alapján, a véleményezési szakaszban 2020. májusában tehettek észrevételeket, javaslatokat, nyilváníthatnak 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. figyelembevétele 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 engedélyre 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.

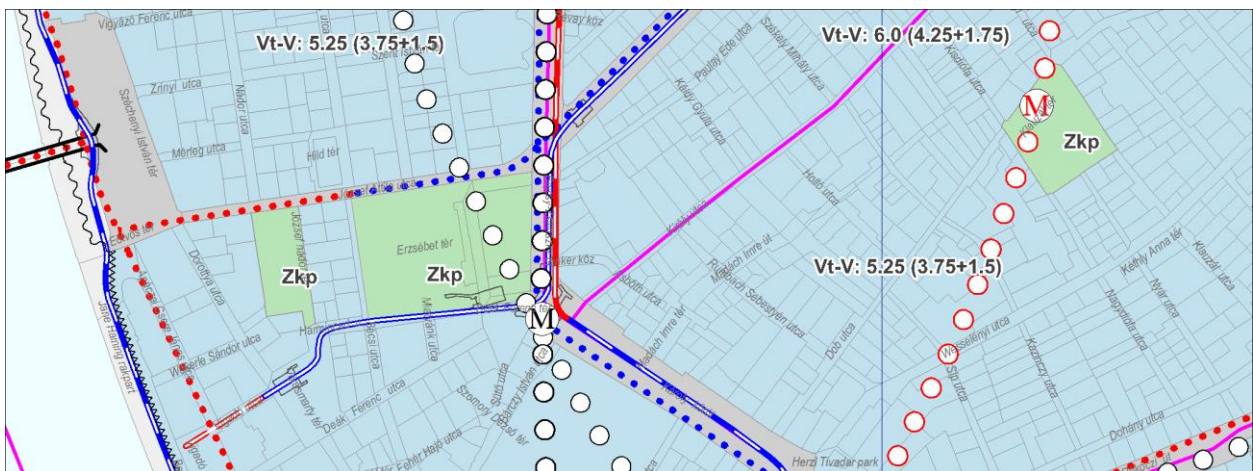
II. AZ FRSZ SZAKMAI KONCEPCIÓJA

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

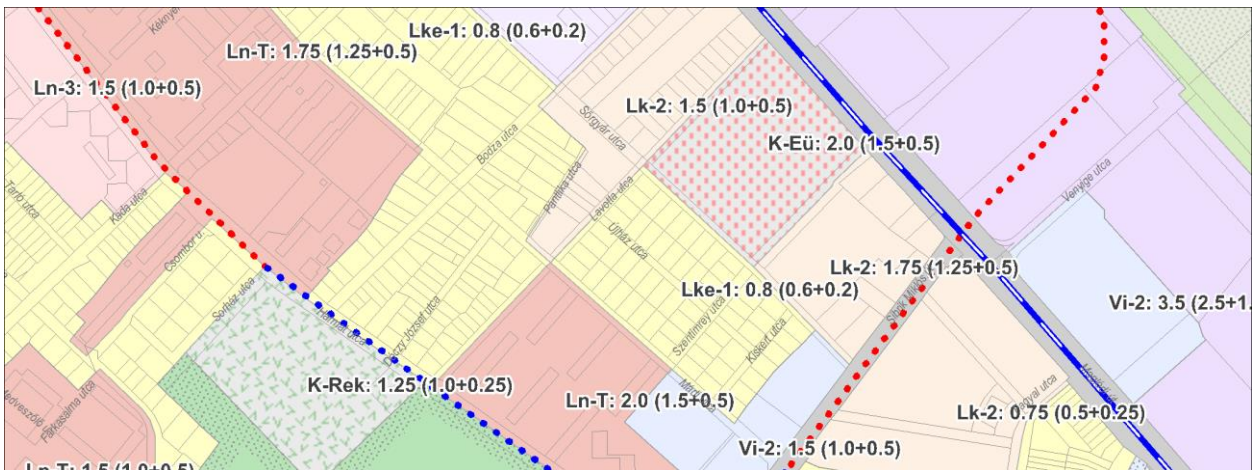
A beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a beépítési sűrűséget, ami az OTÉK fogalom-meghatározása szerint „*a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási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

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

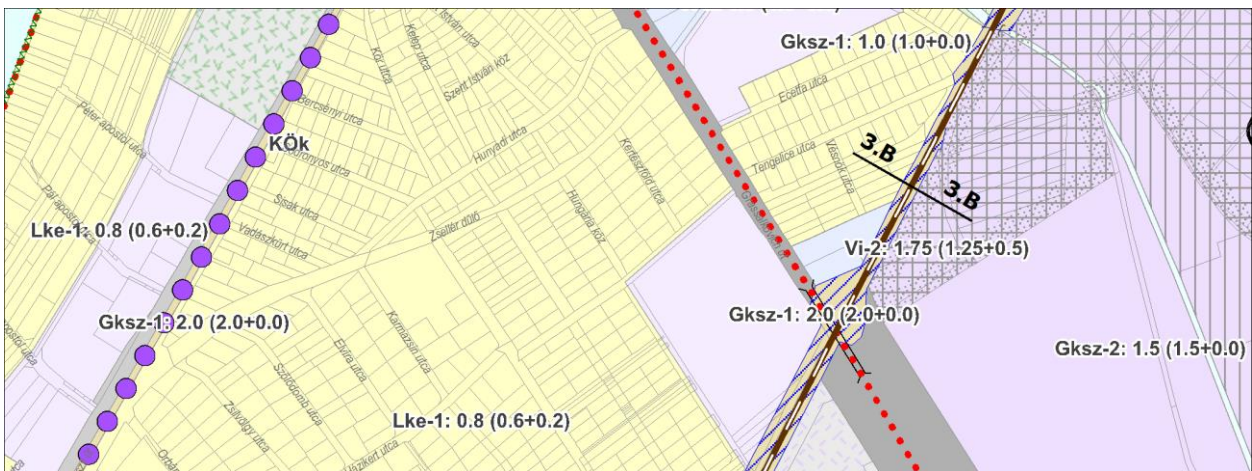


A belső területekre megállapított beépítési sűrűségek lehetővé teszik a szomszédsági viszonyok figyelembe vételét, így nem keletkezik feszültség a sűrűségből fakadó terhelésben és a beépítési módban sem. Az igen heterogén, jellemzően az átmeneti zónában található területeken a beépítési sűrűség megállapításánál 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.

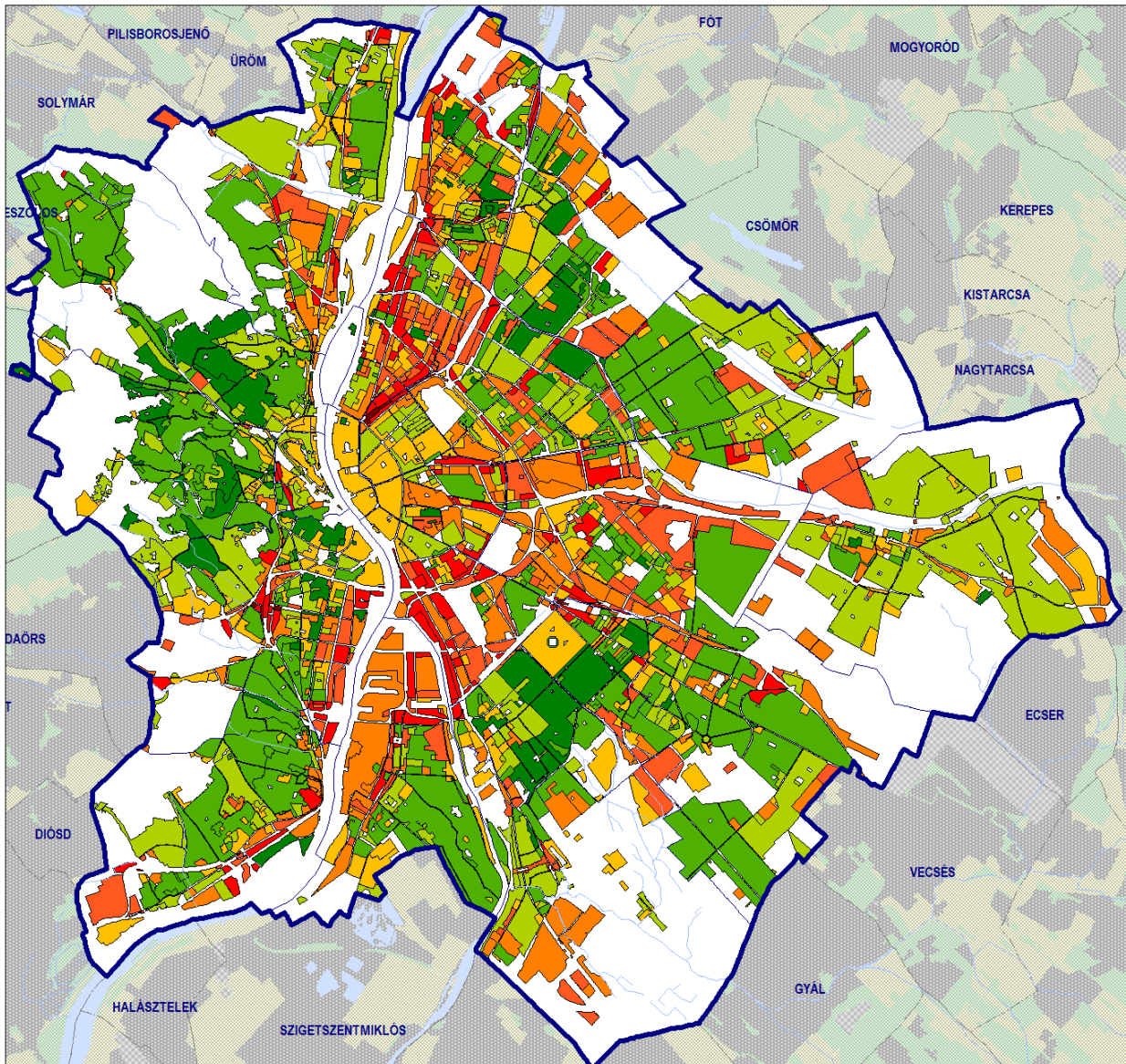


A kertvárosias területekre vonatkozóan a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységeken belül az FRSZ tovább nem differenciál, egységes értékek kerülnek alkalmazásra.

Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8	0,6	0,2	0,8
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7	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).



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_a)* értékéből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett *parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bs_p)* értékéből tevődik össze.

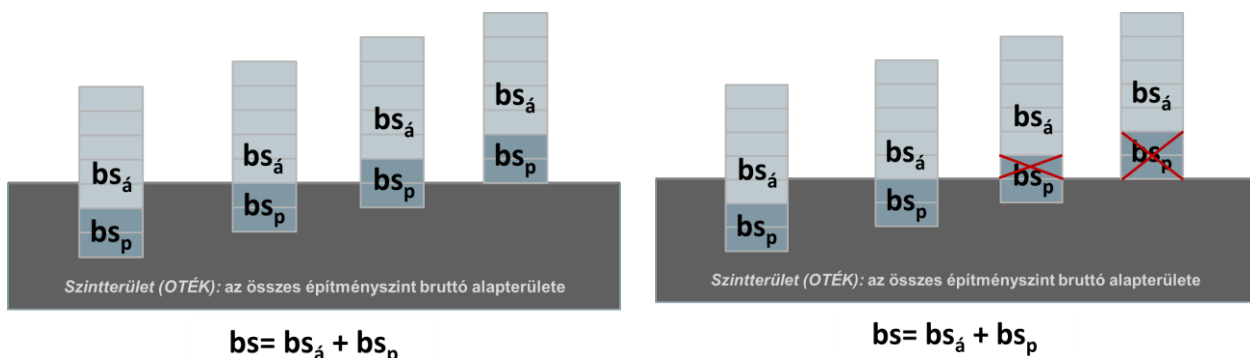
Ez az előírás az épületen belüli parkolást támogatja és megakadályozza, hogy a bsp alapján létesíthető szintterület – a felszíni parkolás biztosítása esetén – az épületkubust növelve, abba „beépüljön”.

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 vonatkozathatók, 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 meglévő és hosszú távon megmaradónak tervezett, kialakult épületállomány figyelembevételé miatt a belső városrészekre általában alacsony értékben került meghatározásra a területfelhasználási egységre vonatkozó bsp parkolási sűrűségi érték. A területfelhasználási egység egészére vonatkozó parkoló férőhelyek számára igénybe vehető beépítési sűrűség értéke alapján számított szintterületbe ezért a Belső zóna területén a védelemmel érintett ingatlanok területe figyelmen kívül hagyható.

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 8 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 szabályzaton belül akár mindhárom beépítési magasság együttes alkalmazását**. Ezt indokolhatják a kerületek morfológiai adottságai, az eltérő területhasználatú városrészekben más és más magassági szabályozás válhat indokolttá, egyben a korábbi szabályozás kontinuitását is így lehet biztosítani. Ezáltal nem kerül kényszerpályára a kerület magassági szabályozása valamely beépítési magasságnak az FRSZ-ben való meghatározása miatt, nem fordulhat elő, hogy kialakultsága, vagy morfológiája miatt többféle magassági meghatározást igénylő kerület területén kizárólag egyféle magassággal lehet szabályozni. Fentiek érdekében tehát az FRSZ kimondja, hogy:

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

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

OTÉK szerinti magasságtól való általánosan megengedőbb eltérés a kertvárosias területeken

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

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

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

A beépítési magasság meghatározásának indokai

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

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

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



Az egységes városi tájat keretező domborzat és a meghatározó Duna összképe

A beépítési magasság megállapításával és korlátozásával kapcsolatos területek meghatározása

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

1. Épített örökség magassági szabályozást igénylő területei

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

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

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

3. Magassági szabályozást igénylő egyes kisvárosias és kertvárosias lakóterületek

- **a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek** – ahol az OTÉK által megengedett paraméter (12,5 m) a kialakult állapottal és a terepmorfológiai adottságokkal nem összeegyeztethető, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 9,0 méter;
- **a kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterületek** – elsősorban a 30%-ot jelentősen meghaladó beépítési mérték alapján kisvárosias lakóterületbe sorolt területeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság 8,0 méter;
- **Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek** – ahol a hegyvidéki tájképet zavaró magassági megjelenés korlátozása szükséges, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,5 méter.

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

5. Magasépítmények számára igénybe vehető területek

- **magasház elhelyezésére** kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45 méter lehet,
- **magasház elhelyezésére** kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65 méter lehet,
- **magasház elhelyezésére** kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 90 méter lehet,
- **nagyvárosias környezetű egyes településközponti területek (Vt-H jelű)** – melyek térképen külön nem kerültek kijelölésre.

A magassági szabályozás eltérő eszközei

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

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

- az **egyedi magassági szabályozást igénylő** egyes történeti városrészek területein a szabályozás részletezettsége az *épületenkénti szabályozást igényli*, ami a *kerületi előírások meghatározása* során végezhető csak el;
- a **védett** területeken a kialakult karakter megőrzését a *jellemző magasság megtartása és a KÉSZ-ben a csatlakozó magasság meghatározása* tudja biztosítani;
- a **történeti városrészek** zárt sorú beépítésű, nagyvárosias magasságú területein a kedvező utcai légtérarány biztosítása, vagy beszűkülésének megakadályozása a cél, ezért az utca szélességétől függő *megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül ennek eszközeként meghatározásra*, melyhez további előírások rendelkeznek;
- a **jelentős változással érintett területek közül** a zárt sorú és nagyvárosias jellegű, új beépítésű területeken szintén a *megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra* a kedvező utcai légtérarány biztosítása céljából, eltérő szabályok mellett;
- egyes **kisvárosias területeken** és a **sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületeken** a *megengedett legnagyobb beépítési magasság* kerül meghatározásra;
- egyes Duna **szigetek** beépítésre szánt területein a zöldfelületi és táji látványt nem zavaró magasság a *megengedett legmagasabb ponttal* kerül előírásra;
- a **magasházak** 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

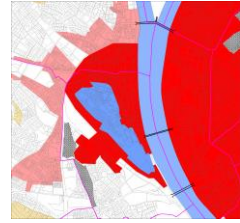
- **egyedi magassági** szabályozást igénylő területek, valamint
- **magassági korlátozással érintett védett területek.**

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

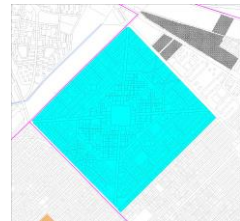
- **Az egyedi magassági szabályozást igénylő területek** közé tartozik és a város összképe szempontjából különösen érzékeny a Várhegy területe, ezért az



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 utcajellemző magasságához való illeszkedés, vagy zárt sorú beépítés esetében a párkánycsatlakozás kerületi szabályozásában 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 **párkánymagasság** megállapítását, amire az OTÉK 7. § (4) bekezdés ad felhatalmazást.

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

A TSZT a beépítési magasságok területéhez 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 városmag és az azt körülvevő, zárt sorú beépítésű, jellemzőiben a városmaghoz 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 megkötésekkel 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 városrészekon kívül eső, de nagyvárosias karakter irányába fejlődő területeken is érvényesülnie kell a kedvező légtérarányoknak, ezért az *egyes 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 metszévonalala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszévonalala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszévonalala 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 metszévonal 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

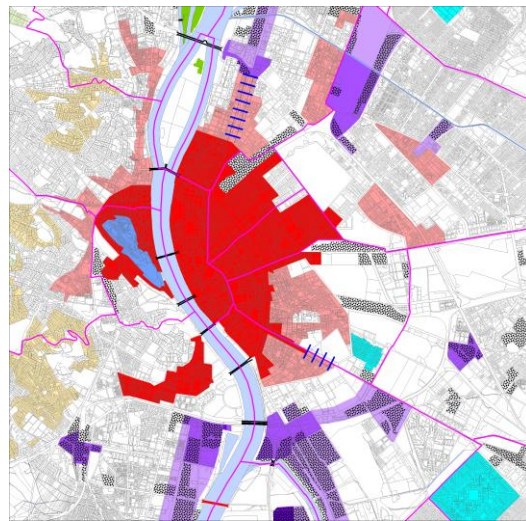
A megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározása

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 méter lehet.

További feltételek

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.

- 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 metszésvonaltól a telek irányába emelkedő ferde síkon, és
- a metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon.

Ezek a síkok az építés térbeli helyét jelölik ki, ezért a *megengedett legnagyobb párkánymagasság* a

meghatározásuk fontos eszköze.

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

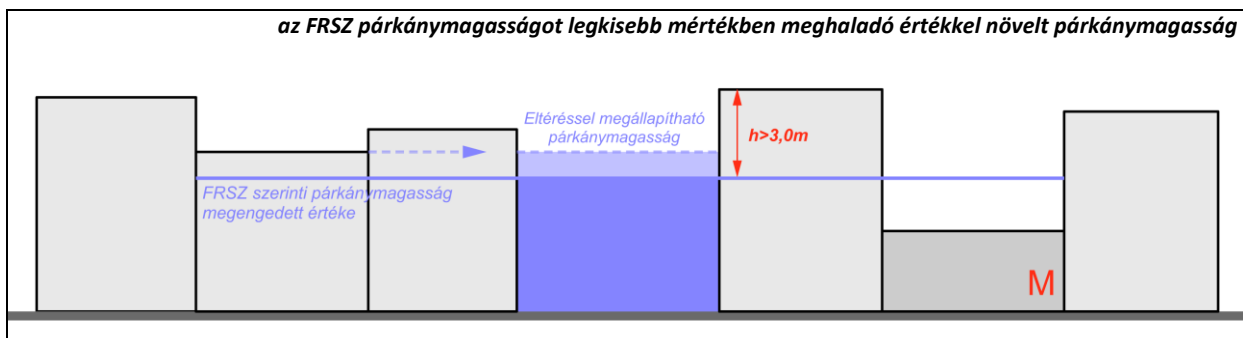
A *kiemelten védendő karakterű területen* a párkánymagasság metszsvonalára fektetett sík hajlásszöge 45° , műemléki védelem alatt álló épületek esetén – ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja – legfeljebb 60 fok.

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

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

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

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



Tornyok, kupolák, építészeti hangsúlyok,

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

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

Kémény, szellőző, tetőfelépítmény

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

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

Emeletráépítés, tetőzet visszaállítása, tetőterek beépítése

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

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

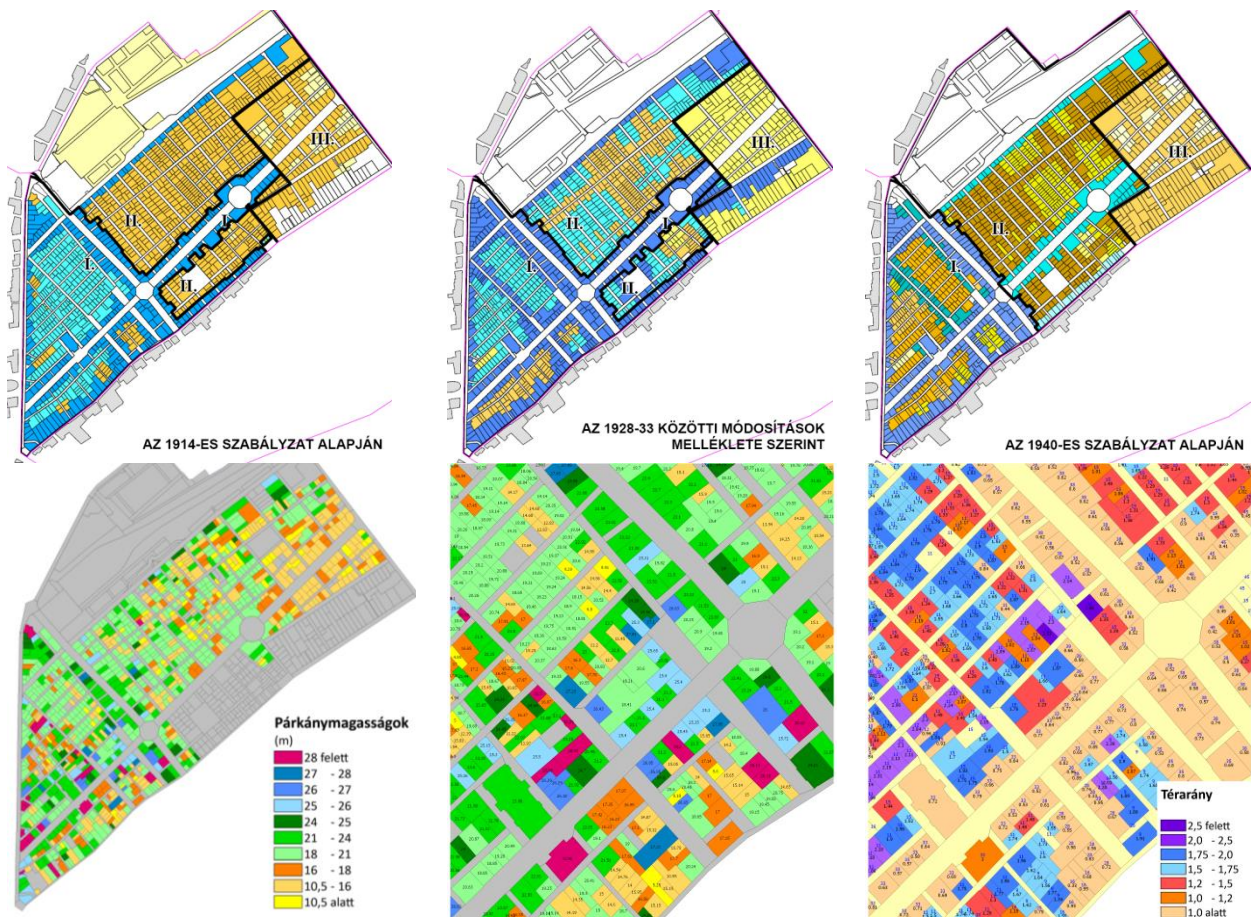
További javasolt elvek érvényesítése

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

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

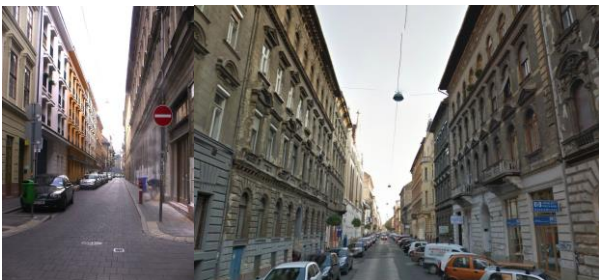
A szabályozást megalapozó vizsgálatok és elemzések részletei

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

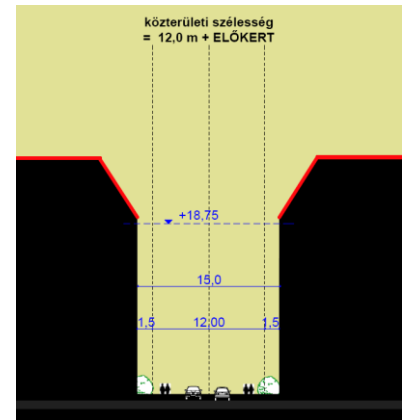
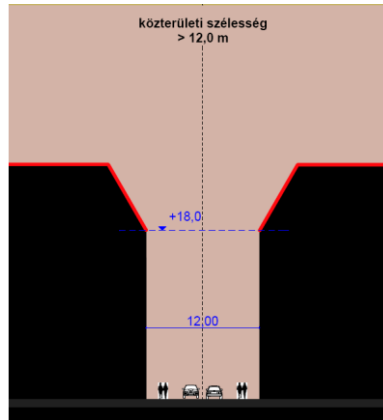
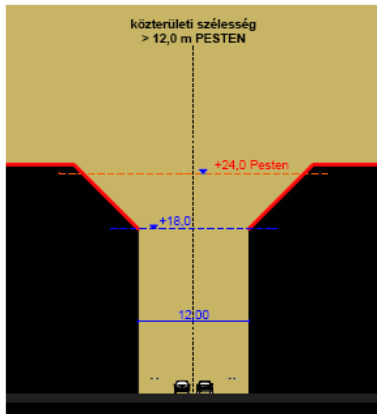
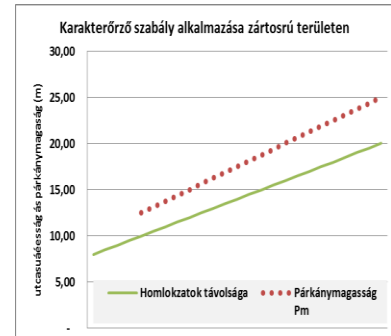
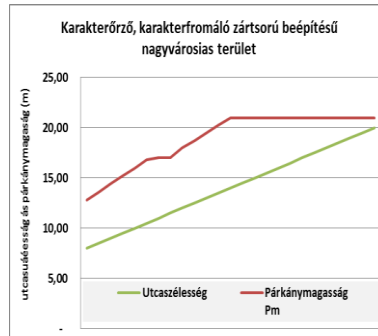
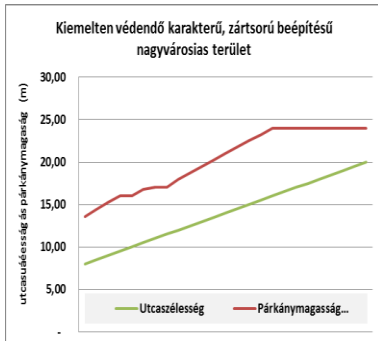


A szabályozás kidolgozásakor kiindulásként egyrészt a korábbi szabályzatokra lehetett hagyatkozni, másrészt egyes részleteiben jobban ismert területek magassági értékeire.

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



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



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

Az előkerttel növelt utcaszélesség

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

- a beépítési mód zártosrúan 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 légtérarányra vonatkozó előírás alól eltérés, speciális előírások alkalmazása szükséges.

A beépítési magasság utcai légtérarányon alapuló szabályainak összefoglalása

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

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

Megfelelő rugalmasságot jelent, hogy ahol a térképi lehatárolás során két eltérő utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozással érintett területi lehatárolás utcategelyben 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			metszévonalához 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)						
I. párkánymagassági kategória – kiemelten védendő karakterű terület										
<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								
12 m ≤ sz < 20 m	1,5	21,0	20 m ≤ sz	✓						
20 m ≤ sz		24,0		✓						
<ul style="list-style-type: none"> A Duna parton – Pesten és Budán egyaránt – az épület meglévő párkánymagassága nem növelhető. Ha egy tömb adott utcaszakaszra vonatkozó FRSZ párkánymagassági értékét jellemzően meghaladják a meglévő épületek párkánymagasságai, és ha az építéssel érintett telekkel szomszédos épület 3,0 m-rel magasabb, mint a megengedett párkánymagasság, akkor az építéssel érintett ingatlanon a párkány tervezett magassága meghaladhatja az FRSZ szerinti magasság értékét annyival, amennyivel az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága nagyobb. 										
II. párkánymagassági kategória – karakterőrző terület										
<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"> A 21,0 m-nél szélesebb utca esetében a párkánymagasság a 21,0 m-t is meghaladhatja, ha a szomszédos épület is magasabb 21,0 méternél, de annál magasabb nem lehet. A tervlapon külön jelölt utak mellett a megengedett magasság 25,0 m. Ha egy tömb adott utcaszakaszra vonatkozó FRSZ párkánymagassági értékét jellemzően meghaladják a meglévő épületek párkánymagasságai, és ha az építéssel érintett telekkel szomszédos épület, 3,0 m-rel magasabb, mint a megengedett párkánymagasság, akkor az építéssel érintett ingatlanon a párkány tervezett magassága meghaladhatja az FRSZ szerinti magasság értékét annyival, amennyivel az FRSZ szerinti értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága nagyobb. 										
III. párkánymagassági kategória – egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek										
homlokzatok közötti távolság	1,25	∅	∅	60°	7,0	1/3	3,0	✓		
<ul style="list-style-type: none"> Az előírt utcai légtérarány esetében az utcai homlokzatra vonatkozik, ezért az előírt előkert méretét figyelembe kell venni a légtérarány számításánál. Ha az utca két oldalán eltérő a megengedett legnagyobb párkánymagasság eltérően kerül meghatározásra, akkor a két szemközti épület párkánymagasságát úgy kell megállapítani, hogy a párkánymagasságuk átlagára teljesüljön az 1,25-ös arány. 										

Ajánlás a kedvező udvari térarány kialakítására

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

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

Míg a fővárosi településrendezési eszközök az utcák térarányait, vagyis a fő tömegek szabályozását határozzák meg, térképi jelölésük erre vonatkozik, addig a kerületi szabályozásban kell érvényesíteni, hogy új épület építésénél a megfelelő udvari térarány ne legyen kedvezőtlenebb az utcai 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 domboldalakon a kilátás védelme is kiemelt figyelmet igényel, mindezek miatt a magasság erőteljesebb korlátozása indokolt, ezért a **beépítési magasság 6,5 méterben került meghatározásra.**



EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

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

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

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

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



MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

Magasépületek fogalmi meghatározása

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

AZ OTÉK szerint *magasépítmény: olyan építmény, amelyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja*. Budapesten például az F+10 szintes lakótelepi épületek egy része már ebbe a kategóriába tartozik, a 15 szintes pontházak magassága 45 m körüli. Az új szabályozórendszerben ezért továbbra is indokolt különböző magassági kategóriákat meghatározni.

Magasházak nevezzük azokat az épületeket, amelyek legmagasabb pontja legfeljebb **90 méter**.

A magasházak 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.

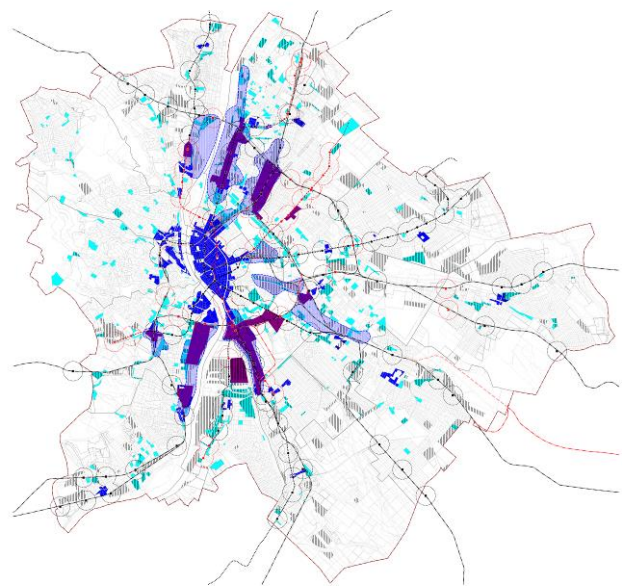
A magasház beépítési magasságának meghatározása – telepíthetőségük helyszínének kijelölésén túl –, az épület legmagasabb pontjának meghatározásával történik a következők szerint:

- magasház elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja **legfeljebb 45 m**,
- magasház elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja **legfeljebb 65 m**,
- magasház elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja **legfeljebb 90 m** lehet.

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



A SOTE központi épületének látványa a Gellért-hegyről



Magasházak telepíthetősége

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

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

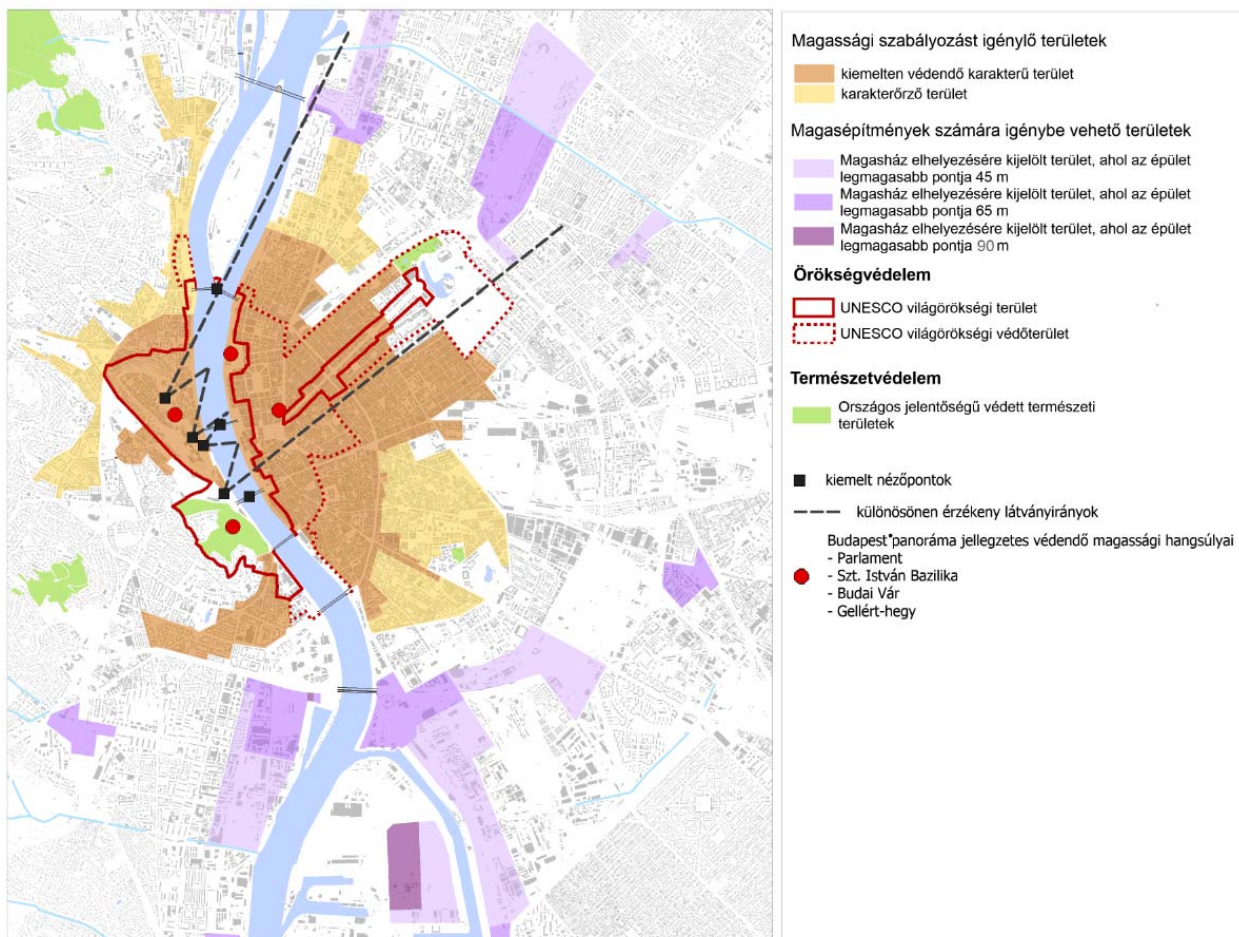
A fenti elvek alapján meghatározott magasházak telepítésére alkalmas területek a TSZT-ben és annak alapján az FRSZ 3. mellékletében kerülnek pontos lehatárolásra.

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

- a legfeljebb 45 méter magasságot elérő magasház (M=45 m),
- a legfeljebb 65 métert elérő magasház (M=65 m), és
- a legfeljebb 90 métert elérő magasház (M=90 m)

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.

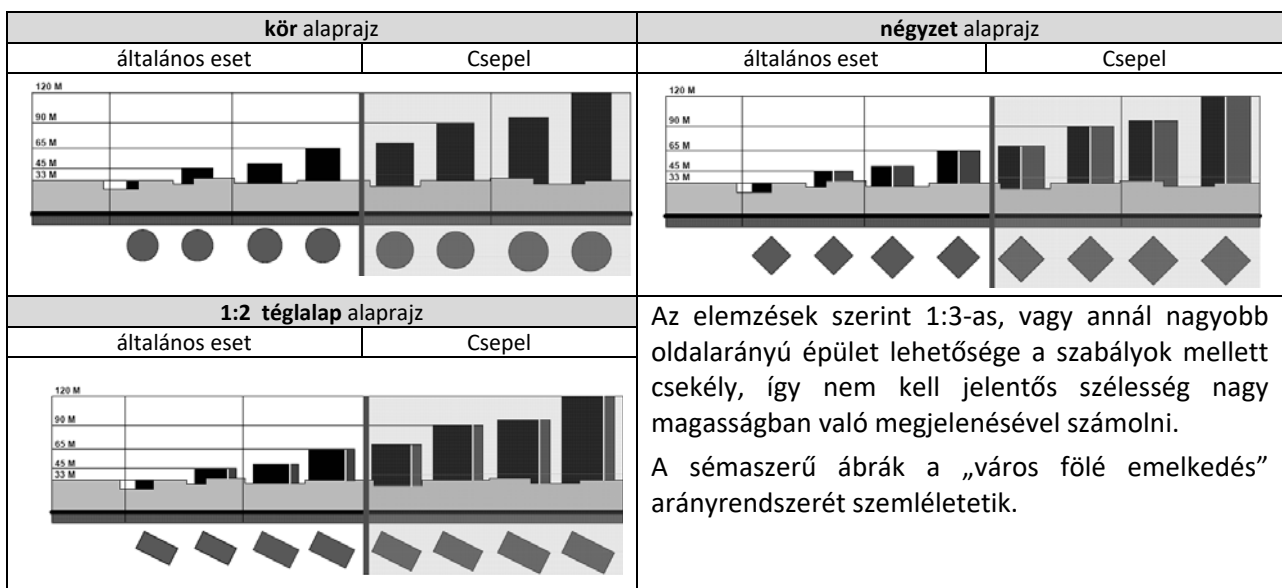
A magasépületek beépítési magasságával összefüggő korlátozások

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 várossziluettnél magas, falszerű épületek jelenjenek meg. A korlátozás a mai építészeti trendeket is figyelembe véve – a szabadabb épületformálás érvényre juttatása érdekében – nem konkrét értékkel, hanem átlagértékek figyelembevételével szabályoz. A szabály biztosítani tudja az elvárható alapterületi szükségletet, ami legalább 700-800 m². Ennél kisebb alapterület esetében nem lehet megfelelő alaprajzot kialakítani a közlekedőmagok (liftek száma, menekülőlépcső stb.) szigorú előírásai miatt. A magasháznál a magassággal szorosan összefügg a korlátozás az épület 30 m feletti, önálló közlekedőmaggal rendelkező felmenő részeire vonatkozóan.

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

Emellett szintén a magassággal függ össze a 30 m feletti építményszintek legnagyobb vízszintes vetületi hosszának átlaga nem haladhatja meg a 65 méternél alacsonyabb magasház esetén az 50 métert, 65 méter magas, vagy annál magasabb magasház esetén az 55 métert.

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



Magas műtárgy elhelyezhetősége

A magasépítmények körébe tartozik a magas műtárgy, amely a magasépületek számára kijelölt területeken, továbbá – speciális jellemzőik miatt – a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt, illetve a gazdasági területeken létesíthető, kivéve akkor, ha a területen a KÉSZ lehetővé teszi magasépület elhelyezését. A magasépület és magasépítmény együttes megjelenése kedvezőtlen városképi hatású, az önálló magasépítmény rendeltetést pótolni tudja a magasépület (pl. adó, átjáró elhelyezés). Az átmeneti és az elővárosi zónában gazdasági területeken a szükséges technológiai építmények, pl. kémény, szellőzőkürtő magasépítményként elhelyezhetők akkor is, ha a térképen a terület nem került e célból kijelölésre.

A magassági szabályozás – a beépítésre nem szánt területeken

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

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

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

A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MAGASSÁGSZABÁLYOZÁSI LEHETŐSÉGEI

A magasabb rendű jogszabályok figyelembevétele

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

- *nem határoz meg semmilyen magassági szabályt vagy értéket, ott kizárólag az OTÉK figyelembevételével kell szabályozni (OTÉK értékeit szigorítva vagy OTÉK eltéréssel megengedőbben);*
- *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.

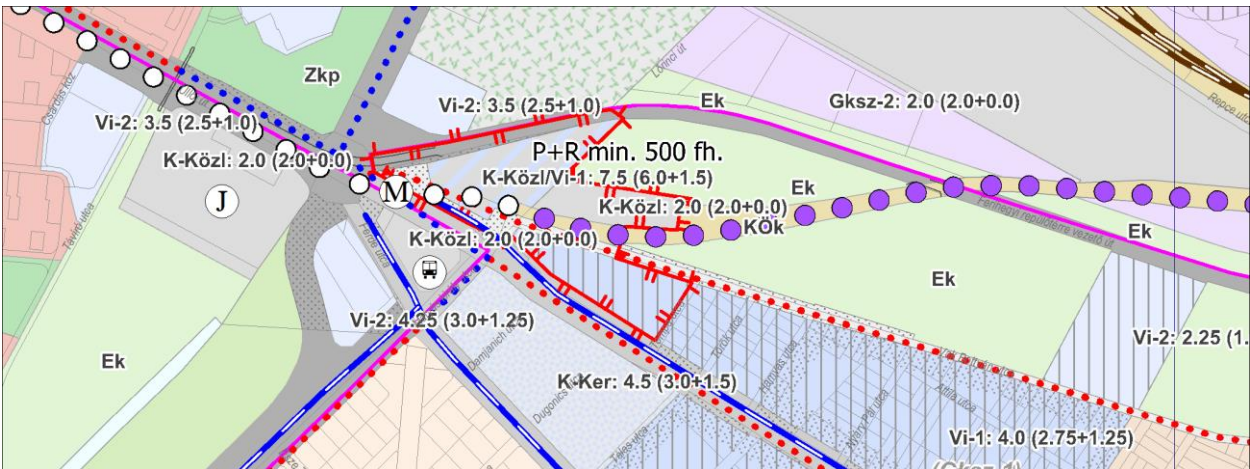
A speciális igényeket támasztó nagyvárosi környezet azonban szükségessé teszi *a beépítésre szánt területek* esetében alkalmazható paraméterek igénybevételét is a közlekedési infrastruktúra és az azokhoz szorosan kapcsolódó egyes funkciók számára. Ezek a különleges – részben az OTÉK által is definiált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

- közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület,

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

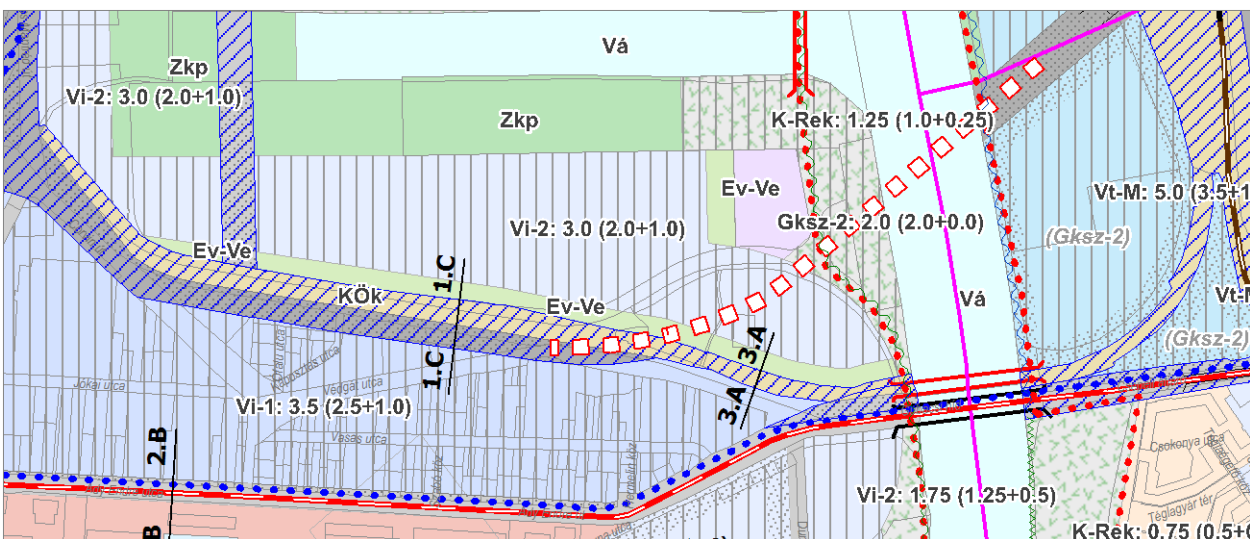
A legnagyobb jelentőségű a közúti közlekedés területe, mivel ez fogadja be a hierarchikusan felépülő közúthálózatnak a településszerkezeti hatást is eredményező – autópályától gyűjtőútig terjedő – szintjeit, továbbá a teljes közösségi közlekedési rendszer felszíni részét, valamint a kerékpáros és gyalogos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

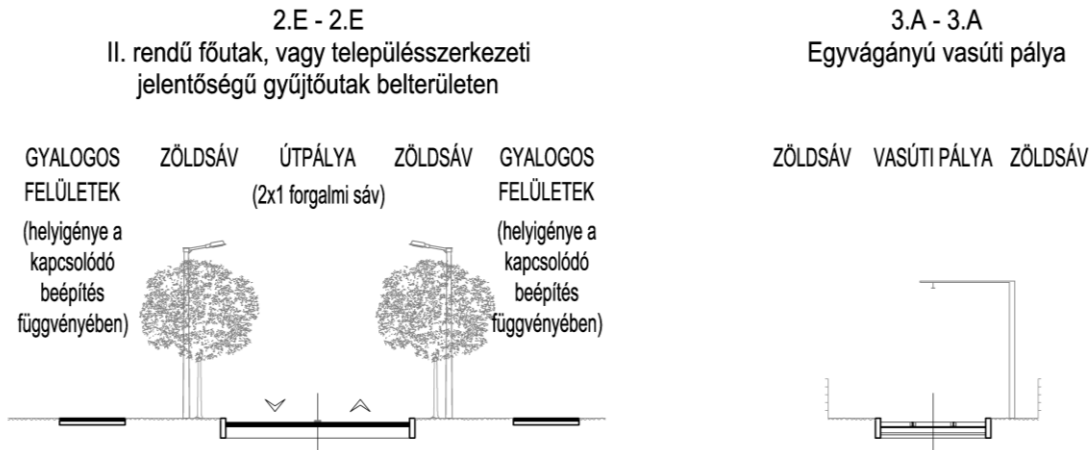
A fentieknek megfelelően a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó meglévő és tervezett közúthálózati elemek hierarchiáját (hálózati szerepét) ezért a szabályzat megállapítja – a TSZT-ben meghatározott szerkezeti jelentőségnek megfelelően – továbbá a kialakításukra vonatkozóan is meghatároz néhány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



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

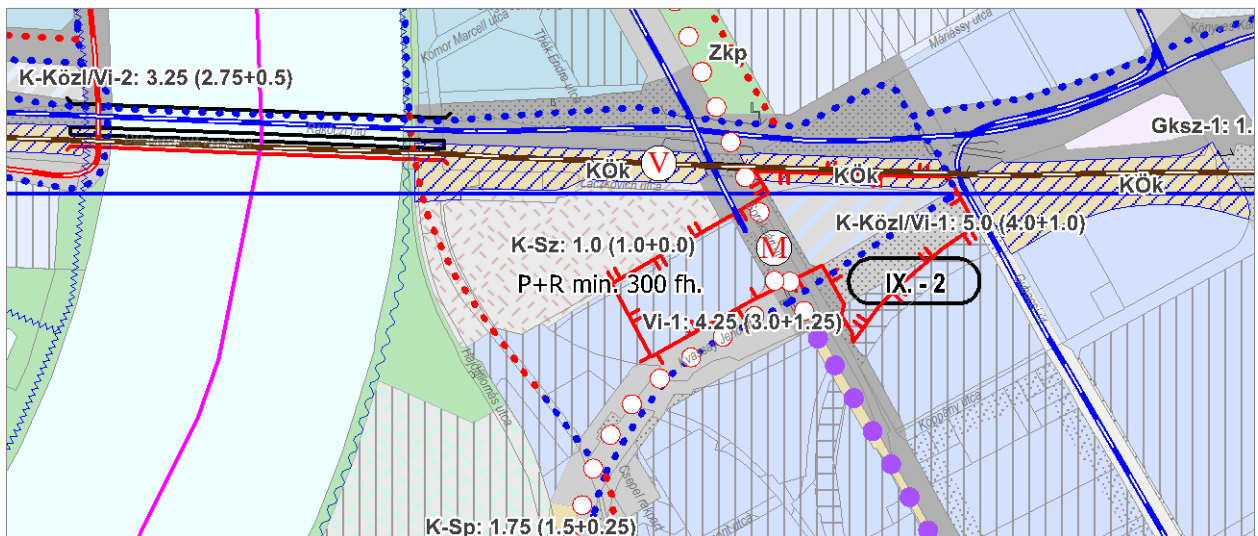
A fenti probléma rugalmas kezelését biztosítja a közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás eszköze, amely szerint a minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemek figyelembevételével a KÉSZ-ben kerül meghatározásra KÖu vagy KÖk területfelhasználási egység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





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 lehetőségének megteremtése. Ezt segíti a személygépjárművel megtett utazások csökkentésére szolgáló P+R, és a kerékpárosok számára szolgáló B+R parkoló hálózat létrehozása, melyeknek rendszerelvű kialakítása a közúthálózattal és a közösségi közlekedési hálózattal van összefüggésben.



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.

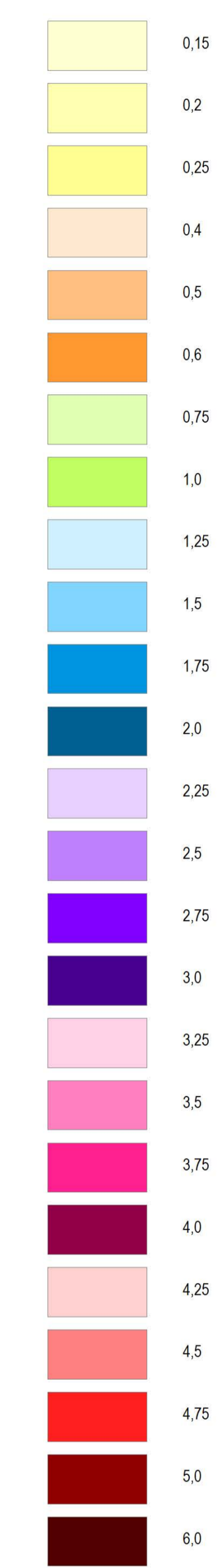
Az FRSZ az Étv. meghatározását betartva, abban a három témakörben szabályoz, melyre az Étv. felhatalmazza (beépítési sűrűség, beépítési magasság, műszaki infrastruktúra). Ezeket tartalmazzák a szakmai rendelkezéseket megfogalmazó **II.-V. fejezetek**.

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.

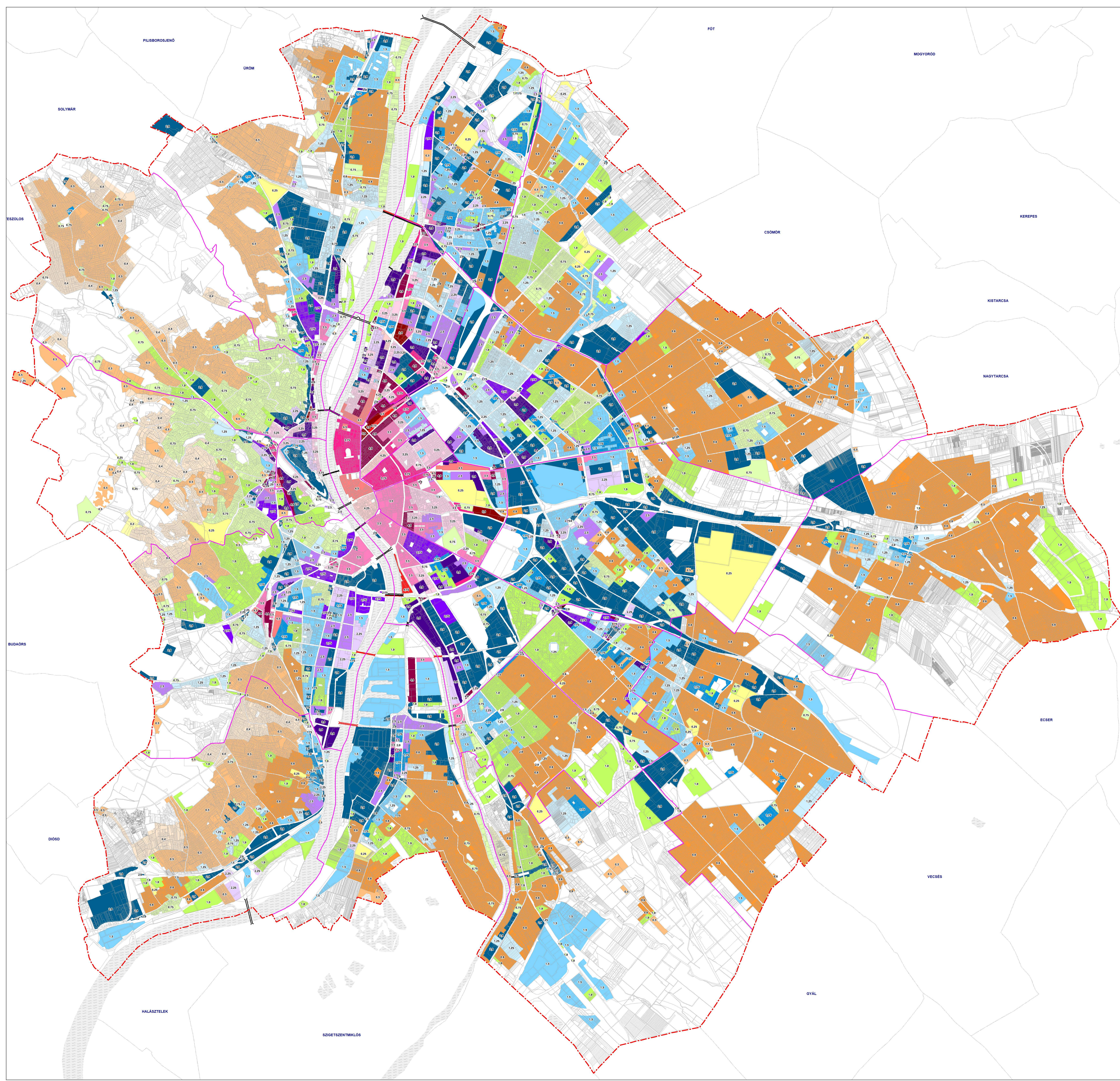
BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
BÉÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉNEK BSÁ ÉRTÉKEI

BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
BÉÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉNEK BSÁ ÉRTÉKE



ALAPTÉRKÉPI ELEMEK



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

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA



Budapest Főváros Önkormányzata
Közgyűlésének 13/2021. (III. 4.) önkormányzati
rendelete
a Budapest Főváros Önkormányzat
rendezési szabályzatáról szóló
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról

**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
13/2021. (III. 4.) önkormányzati rendelete
a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló
5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest főpolgármestere
a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Fővárosi Közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva,

a Fővárosi Közgyűlésnek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazása alapján, és 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.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2. § 5. pont helyébe következő rendelkezés lép:

„5. Magasház: olyan épület, amelynek a terepcsatlakozásához, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb terepcsatlakozásához mért legmagasabb pontja – beleértve minden építményrészt, a kupolát, saroktornyot, tetőfelépítményt, az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt, szellőzőt, egyéb tartozékot és műszaki berendezést – legfeljebb 90,0 méter.”

2. §

Az R. 4. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A 4. mellékletben meghatározott Belső zóna területén a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett parkolási célú szintterülete nem haladhatja meg a területfelhasználási egységre vonatkozó bsp értéke alapján számított szintterületet, a számítás során a védelemmel érintett ingatlanok területe figyelmen kívül hagyható.”

3. §

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

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

- a) 30 méteres magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,*
- b) 65 méternél alacsonyabb magasház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,*
- c) 65 méter magas, vagy annál magasabb magasház 30 méteres magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter*

távolságot kell tartani.”

4. §

Az R. 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- a) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a területre meghatározott értéket;*
- b) az épület külső homlokzatai által határolt, más jogszabály alapján számított szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg különálló épületrészenként*
 - ba) 65 méternél alacsonyabb magasház esetén a 900 m²-t,*
 - bb) 65 méter magas, vagy annál magasabb magasház esetén az épület legmagasabb pontjának 15-szörösét négyzetméterben kifejezve, de legfeljebb 1350 m²-t;*
- c) a külső homlokzatok által határolt egyes építményszintek szintenkénti legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből (vízszintes vetületi méreteiből) számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként*
 - ca) 65 méternél alacsonyabb magasház esetén 50 méternél,*
 - cb) 65 méter magas, vagy annál magasabb magasház esetén 55 méternél.”*

5. §

(1) Az R. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az R. 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép

(3) Az R. 8. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

6. §

Az R.

- a) 7. § (2) bekezdés b) pontjában a „magasépület” szövegrész helyébe a „*magasház*” szöveg,
- b) 11. § (2) bekezdésében a „már meglévő toronyház” szövegrész helyébe a „*már meglévő magasház*” szöveg, és a „legmagasabb ponttal toronyház” szövegrész helyébe a „*legmagasabb ponttal magasház*” szöveg,
- c) 11. § (4) bekezdésében a „magasépület” szövegrész helyébe a „*magasház*” szöveg,
- d) 20. § (2) bekezdés nyitó szövegrészében a „7,5” szövegrész helyébe a „8,0” szöveg,
- e) 20. § (2b) bekezdésében a „Magasépületek” szövegrész helyébe a „*Magasházak*” szöveg

lép.

7. §

Hatályát veszti az R.

- a) 2. § 4. pontja,
- b) 2. § 8. pontja.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

dr. Számadó Tamás s. k.
főjegyző

Karácsony Gergely s. k.
főpolgármester

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



01-01-01	01-01-02	01-01-03	01-01-04	01-01-05	01-01-06	01-01-07	01-01-08	01-01-09	01-01-10	01-01-11	01-01-12	01-01-13	01-01-14	01-01-15	01-01-16	01-01-17	01-01-18	01-01-19	01-01-20	01-01-21	01-01-22	01-01-23	01-01-24	01-01-25	01-01-26	01-01-27	01-01-28	01-01-29	01-01-30	01-01-31	01-01-32	01-01-33	01-01-34	01-01-35	01-01-36	01-01-37	01-01-38	01-01-39	01-01-40	01-01-41	01-01-42	01-01-43	01-01-44	01-01-45	01-01-46	01-01-47	01-01-48	01-01-49	01-01-50	01-01-51	01-01-52	01-01-53	01-01-54	01-01-55	01-01-56	01-01-57	01-01-58	01-01-59	01-01-60	01-01-61	01-01-62	01-01-63	01-01-64	01-01-65	01-01-66	01-01-67	01-01-68	01-01-69	01-01-70	01-01-71	01-01-72	01-01-73	01-01-74	01-01-75	01-01-76	01-01-77	01-01-78	01-01-79	01-01-80	01-01-81	01-01-82	01-01-83	01-01-84	01-01-85	01-01-86	01-01-87	01-01-88	01-01-89	01-01-90	01-01-91	01-01-92	01-01-93	01-01-94	01-01-95	01-01-96	01-01-97	01-01-98	01-01-99	01-01-100
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



Művelési területek, közterületek, zöldterületek
65-123
65-124 SZELVÉNY
BUDAPEST
 M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BÉEPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000
10000	10000	10000	10000

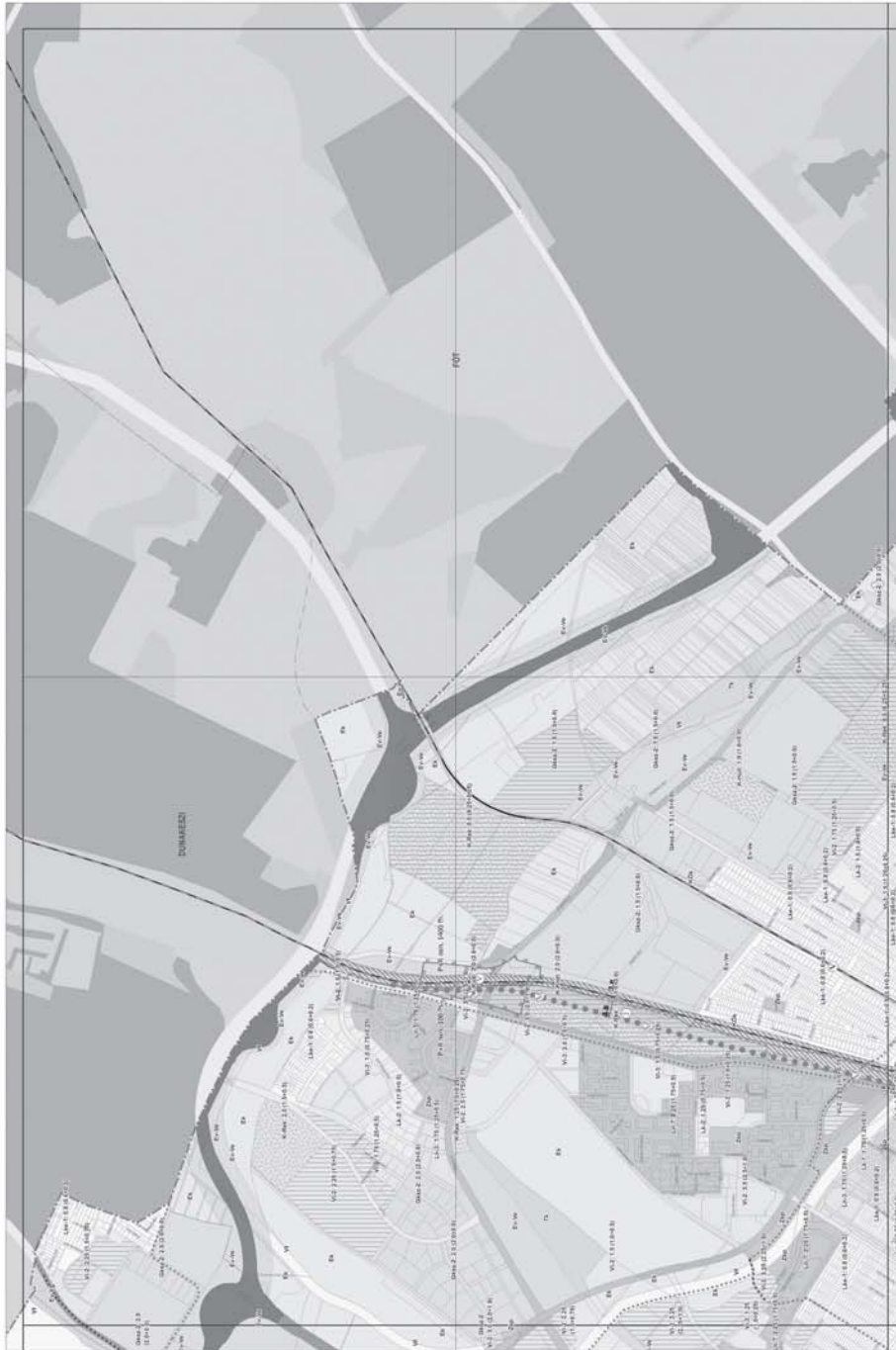
55-213 SZELVÉNY
BUDAPEST
M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŐRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉI



BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (III. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEEPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK

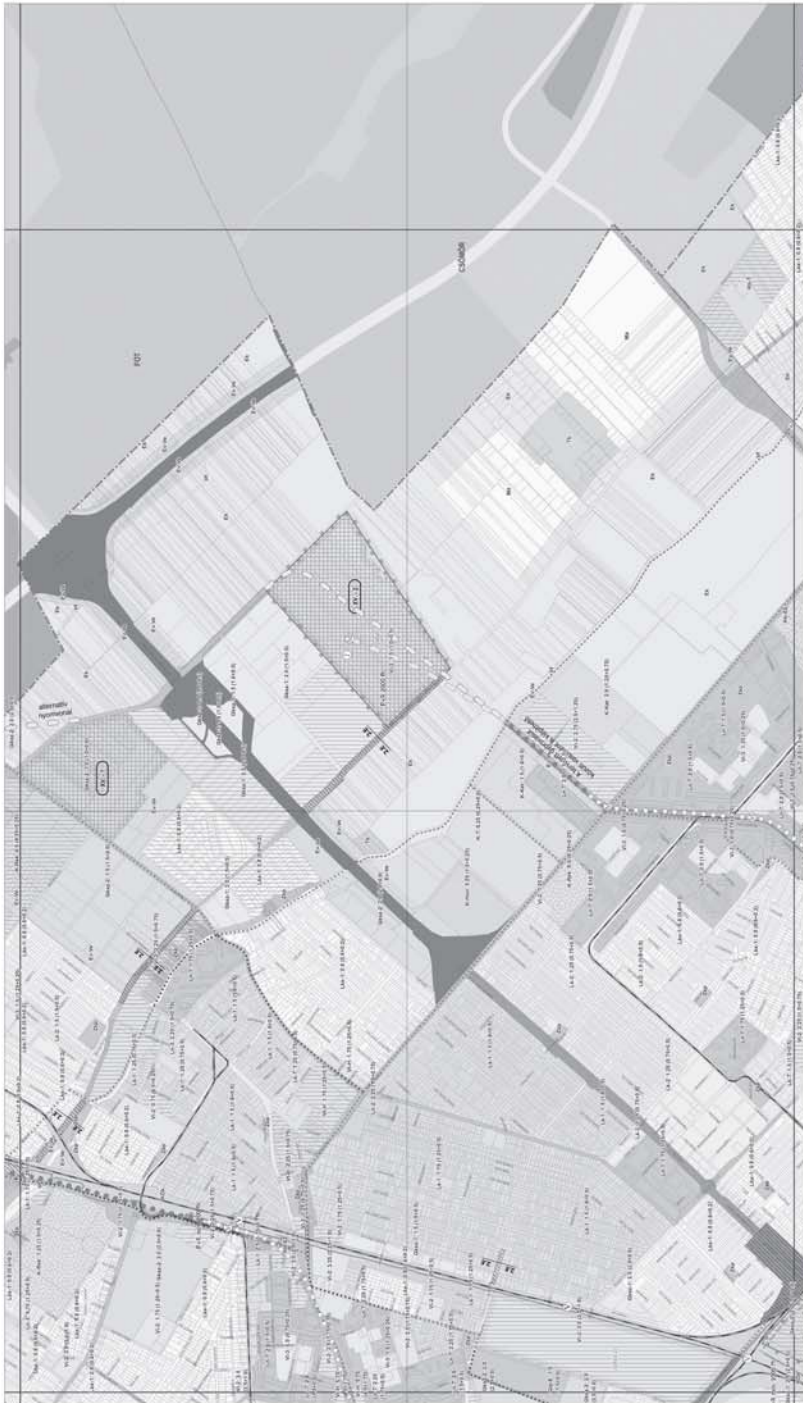


15-123	15-124	15-125	15-126	15-127
15-128	15-129	15-130	15-131	15-132
15-133	15-134	15-135	15-136	15-137
15-138	15-139	15-140	15-141	15-142
15-143	15-144	15-145	15-146	15-147
15-148	15-149	15-150	15-151	15-152
15-153	15-154	15-155	15-156	15-157
15-158	15-159	15-160	15-161	15-162
15-163	15-164	15-165	15-166	15-167
15-168	15-169	15-170	15-171	15-172
15-173	15-174	15-175	15-176	15-177
15-178	15-179	15-180	15-181	15-182
15-183	15-184	15-185	15-186	15-187
15-188	15-189	15-190	15-191	15-192
15-193	15-194	15-195	15-196	15-197
15-198	15-199	15-200	15-201	15-202
15-203	15-204	15-205	15-206	15-207
15-208	15-209	15-210	15-211	15-212
15-213	15-214	15-215	15-216	15-217
15-218	15-219	15-220	15-221	15-222
15-223	15-224	15-225	15-226	15-227
15-228	15-229	15-230	15-231	15-232
15-233	15-234	15-235	15-236	15-237
15-238	15-239	15-240	15-241	15-242
15-243	15-244	15-245	15-246	15-247
15-248	15-249	15-250	15-251	15-252
15-253	15-254	15-255	15-256	15-257
15-258	15-259	15-260	15-261	15-262
15-263	15-264	15-265	15-266	15-267
15-268	15-269	15-270	15-271	15-272
15-273	15-274	15-275	15-276	15-277
15-278	15-279	15-280	15-281	15-282
15-283	15-284	15-285	15-286	15-287
15-288	15-289	15-290	15-291	15-292
15-293	15-294	15-295	15-296	15-297
15-298	15-299	15-300	15-301	15-302
15-303	15-304	15-305	15-306	15-307
15-308	15-309	15-310	15-311	15-312
15-313	15-314	15-315	15-316	15-317
15-318	15-319	15-320	15-321	15-322
15-323	15-324	15-325	15-326	15-327
15-328	15-329	15-330	15-331	15-332
15-333	15-334	15-335	15-336	15-337
15-338	15-339	15-340	15-341	15-342
15-343	15-344	15-345	15-346	15-347
15-348	15-349	15-350	15-351	15-352
15-353	15-354	15-355	15-356	15-357
15-358	15-359	15-360	15-361	15-362
15-363	15-364	15-365	15-366	15-367
15-368	15-369	15-370	15-371	15-372
15-373	15-374	15-375	15-376	15-377
15-378	15-379	15-380	15-381	15-382
15-383	15-384	15-385	15-386	15-387
15-388	15-389	15-390	15-391	15-392
15-393	15-394	15-395	15-396	15-397
15-398	15-399	15-400	15-401	15-402
15-403	15-404	15-405	15-406	15-407
15-408	15-409	15-410	15-411	15-412
15-413	15-414	15-415	15-416	15-417
15-418	15-419	15-420	15-421	15-422
15-423	15-424	15-425	15-426	15-427
15-428	15-429	15-430	15-431	15-432
15-433	15-434	15-435	15-436	15-437
15-438	15-439	15-440	15-441	15-442
15-443	15-444	15-445	15-446	15-447
15-448	15-449	15-450	15-451	15-452
15-453	15-454	15-455	15-456	15-457
15-458	15-459	15-460	15-461	15-462
15-463	15-464	15-465	15-466	15-467
15-468	15-469	15-470	15-471	15-472
15-473	15-474	15-475	15-476	15-477
15-478	15-479	15-480	15-481	15-482
15-483	15-484	15-485	15-486	15-487
15-488	15-489	15-490	15-491	15-492
15-493	15-494	15-495	15-496	15-497
15-498	15-499	15-500	15-501	15-502
15-503	15-504	15-505	15-506	15-507
15-508	15-509	15-510	15-511	15-512
15-513	15-514	15-515	15-516	15-517
15-518	15-519	15-520	15-521	15-522
15-523	15-524	15-525	15-526	15-527
15-528	15-529	15-530	15-531	15-532
15-533	15-534	15-535	15-536	15-537
15-538	15-539	15-540	15-541	15-542
15-543	15-544	15-545	15-546	15-547
15-548	15-549	15-550	15-551	15-552
15-553	15-554	15-555	15-556	15-557
15-558	15-559	15-560	15-561	15-562
15-563	15-564	15-565	15-566	15-567
15-568	15-569	15-570	15-571	15-572
15-573	15-574	15-575	15-576	15-577
15-578	15-579	15-580	15-581	15-582
15-583	15-584	15-585	15-586	15-587
15-588	15-589	15-590	15-591	15-592
15-593	15-594	15-595	15-596	15-597
15-598	15-599	15-600	15-601	15-602
15-603	15-604	15-605	15-606	15-607
15-608	15-609	15-610	15-611	15-612
15-613	15-614	15-615	15-616	15-617
15-618	15-619	15-620	15-621	15-622
15-623	15-624	15-625	15-626	15-627
15-628	15-629	15-630	15-631	15-632
15-633	15-634	15-635	15-636	15-637
15-638	15-639	15-640	15-641	15-642
15-643	15-644	15-645	15-646	15-647
15-648	15-649	15-650	15-651	15-652
15-653	15-654	15-655	15-656	15-657
15-658	15-659	15-660	15-661	15-662
15-663	15-664	15-665	15-666	15-667
15-668	15-669	15-670	15-671	15-672
15-673	15-674	15-675	15-676	15-677
15-678	15-679	15-680	15-681	15-682
15-683	15-684	15-685	15-686	15-687
15-688	15-689	15-690	15-691	15-692
15-693	15-694	15-695	15-696	15-697
15-698	15-699	15-700	15-701	15-702
15-703	15-704	15-705	15-706	15-707
15-708	15-709	15-710	15-711	15-712
15-713	15-714	15-715	15-716	15-717
15-718	15-719	15-720	15-721	15-722
15-723	15-724	15-725	15-726	15-727
15-728	15-729	15-730	15-731	15-732
15-733	15-734	15-735	15-736	15-737
15-738	15-739	15-740	15-741	15-742
15-743	15-744	15-745	15-746	15-747
15-748	15-749	15-750	15-751	15-752
15-753	15-754	15-755	15-756	15-757
15-758	15-759	15-760	15-761	15-762
15-763	15-764	15-765	15-766	15-767
15-768	15-769	15-770	15-771	15-772
15-773	15-774	15-775	15-776	15-777
15-778	15-779	15-780	15-781	15-782
15-783	15-784	15-785	15-786	15-787
15-788	15-789	15-790	15-791	15-792
15-793	15-794	15-795	15-796	15-797
15-798	15-799	15-800	15-801	15-802
15-803	15-804	15-805	15-806	15-807
15-808	15-809	15-810	15-811	15-812
15-813	15-814	15-815	15-816	15-817
15-818	15-819	15-820	15-821	15-822
15-823	15-824	15-825	15-826	15-827
15-828	15-829	15-830	15-831	15-832
15-833	15-834	15-835	15-836	15-837
15-838	15-839	15-840	15-841	15-842
15-843	15-844	15-845	15-846	15-847
15-848	15-849	15-850	15-851	15-852
15-853	15-854	15-855	15-856	15-857
15-858	15-859	15-860	15-861	15-862
15-863	15-864	15-865	15-866	15-867
15-868	15-869	15-870	15-871	15-872
15-873	15-874	15-875	15-876	15-877
15-878	15-879	15-880	15-881	15-882
15-883	15-884	15-885	15-886	15-887
15-888	15-889	15-890	15-891	15-892
15-893	15-894	15-895	15-896	15-897
15-898	15-899	15-900	15-901	15-902
15-903	15-904	15-905	15-906	15-907
15-908	15-909	15-910	15-911	15-912
15-913	15-914	15-915	15-916	15-917
15-918	15-919	15-920	15-921	15-922
15-923	15-924	15-925	15-926	15-927
15-928	15-929	15-930	15-931	15-932
15-933	15-934	15-935	15-936	15-937
15-938	15-939	15-940	15-941	15-942
15-943	15-944	15-945	15-946	15-947
15-948	15-949	15-950	15-951	15-952
15-953	15-954	15-955	15-956	15-957
15-958	15-959	15-960	15-961	15-962
15-963	15-964	15-965	15-966	15-967
15-968	15-969	15-970	15-971	15-972
15-973	15-974	15-975	15-976	15-977
15-978	15-979	15-980	15-981	15-982
15-983	15-984	15-985	15-986	15-987
15-988	15-989	15-990	15-991	15-992
15-993	15-994	15-995	15-996	15-997
15-998	15-999	15-1000	15-1001	15-1002

65-231 SZELVÉNY
BUDAPEST
M=1:10 000

**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**
13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET
A TERÜLETHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



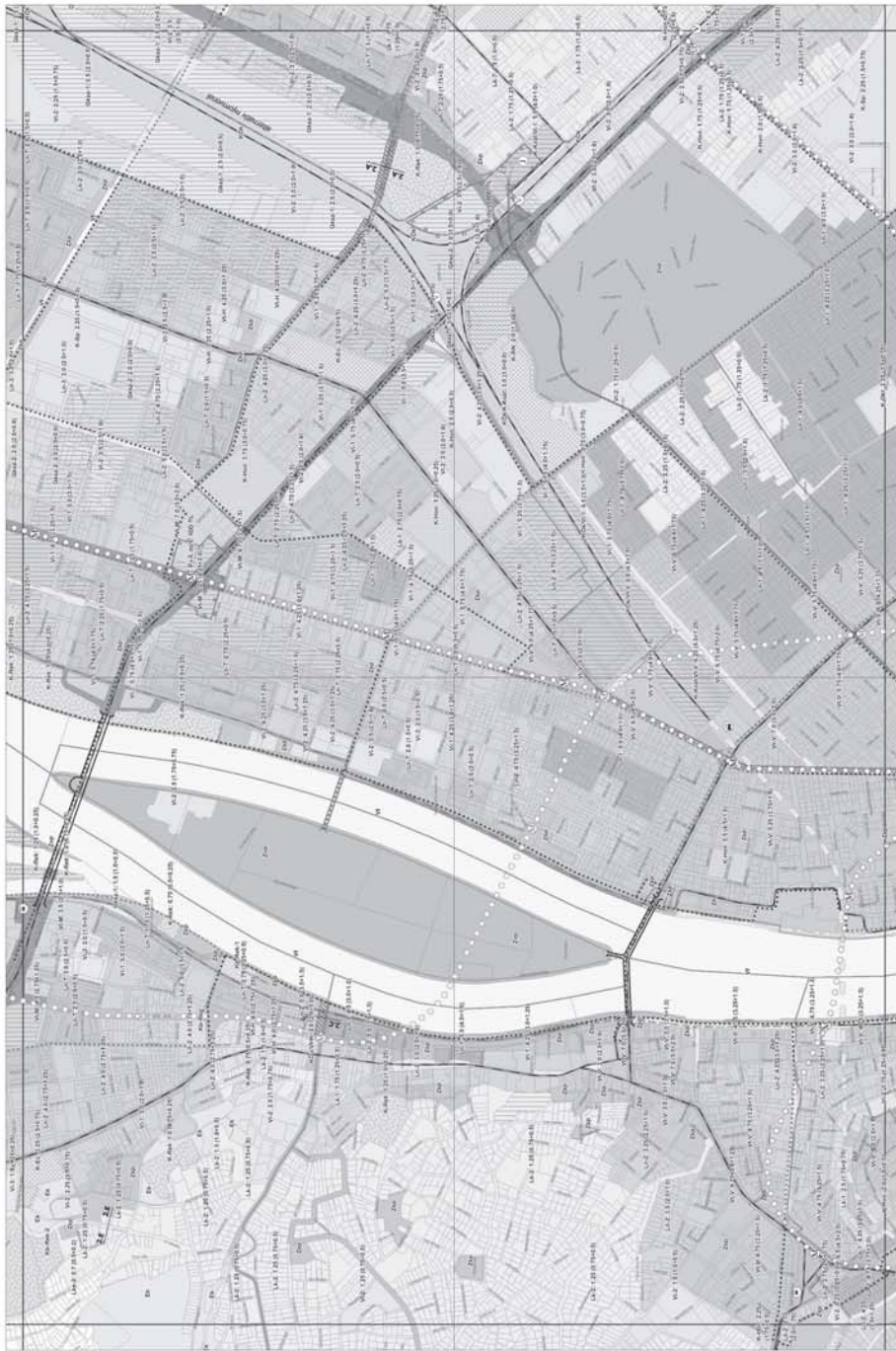
65-241
65-232 SZELVÉNY

M=1:10 000

BUDAPEST

**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**
13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ
1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEEPÍTÉSI SÚRÚSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



Magyarországi Köztársaság
Fővárosi Hivatal
65-233 SZELVÉNY
BUDAPEST
M=1:10 000

16-133	16-134	16-135	16-136	16-137
16-138	16-139	16-140	16-141	16-142
16-143	16-144	16-145	16-146	16-147
16-148	16-149	16-150	16-151	16-152
16-153	16-154	16-155	16-156	16-157
16-158	16-159	16-160	16-161	16-162
16-163	16-164	16-165	16-166	16-167
16-168	16-169	16-170	16-171	16-172
16-173	16-174	16-175	16-176	16-177
16-178	16-179	16-180	16-181	16-182
16-183	16-184	16-185	16-186	16-187
16-188	16-189	16-190	16-191	16-192
16-193	16-194	16-195	16-196	16-197
16-198	16-199	16-200	16-201	16-202
16-203	16-204	16-205	16-206	16-207
16-208	16-209	16-210	16-211	16-212
16-213	16-214	16-215	16-216	16-217
16-218	16-219	16-220	16-221	16-222
16-223	16-224	16-225	16-226	16-227
16-228	16-229	16-230	16-231	16-232
16-233	16-234	16-235	16-236	16-237
16-238	16-239	16-240	16-241	16-242
16-243	16-244	16-245	16-246	16-247
16-248	16-249	16-250	16-251	16-252
16-253	16-254	16-255	16-256	16-257
16-258	16-259	16-260	16-261	16-262
16-263	16-264	16-265	16-266	16-267
16-268	16-269	16-270	16-271	16-272
16-273	16-274	16-275	16-276	16-277
16-278	16-279	16-280	16-281	16-282
16-283	16-284	16-285	16-286	16-287
16-288	16-289	16-290	16-291	16-292
16-293	16-294	16-295	16-296	16-297
16-298	16-299	16-300	16-301	16-302
16-303	16-304	16-305	16-306	16-307
16-308	16-309	16-310	16-311	16-312
16-313	16-314	16-315	16-316	16-317
16-318	16-319	16-320	16-321	16-322
16-323	16-324	16-325	16-326	16-327
16-328	16-329	16-330	16-331	16-332
16-333	16-334	16-335	16-336	16-337
16-338	16-339	16-340	16-341	16-342
16-343	16-344	16-345	16-346	16-347
16-348	16-349	16-350	16-351	16-352
16-353	16-354	16-355	16-356	16-357
16-358	16-359	16-360	16-361	16-362
16-363	16-364	16-365	16-366	16-367
16-368	16-369	16-370	16-371	16-372
16-373	16-374	16-375	16-376	16-377
16-378	16-379	16-380	16-381	16-382
16-383	16-384	16-385	16-386	16-387
16-388	16-389	16-390	16-391	16-392
16-393	16-394	16-395	16-396	16-397
16-398	16-399	16-400	16-401	16-402
16-403	16-404	16-405	16-406	16-407
16-408	16-409	16-410	16-411	16-412
16-413	16-414	16-415	16-416	16-417
16-418	16-419	16-420	16-421	16-422
16-423	16-424	16-425	16-426	16-427
16-428	16-429	16-430	16-431	16-432
16-433	16-434	16-435	16-436	16-437
16-438	16-439	16-440	16-441	16-442
16-443	16-444	16-445	16-446	16-447
16-448	16-449	16-450	16-451	16-452
16-453	16-454	16-455	16-456	16-457
16-458	16-459	16-460	16-461	16-462
16-463	16-464	16-465	16-466	16-467
16-468	16-469	16-470	16-471	16-472
16-473	16-474	16-475	16-476	16-477
16-478	16-479	16-480	16-481	16-482
16-483	16-484	16-485	16-486	16-487
16-488	16-489	16-490	16-491	16-492
16-493	16-494	16-495	16-496	16-497
16-498	16-499	16-500	16-501	16-502
16-503	16-504	16-505	16-506	16-507
16-508	16-509	16-510	16-511	16-512
16-513	16-514	16-515	16-516	16-517
16-518	16-519	16-520	16-521	16-522
16-523	16-524	16-525	16-526	16-527
16-528	16-529	16-530	16-531	16-532
16-533	16-534	16-535	16-536	16-537
16-538	16-539	16-540	16-541	16-542
16-543	16-544	16-545	16-546	16-547
16-548	16-549	16-550	16-551	16-552
16-553	16-554	16-555	16-556	16-557
16-558	16-559	16-560	16-561	16-562
16-563	16-564	16-565	16-566	16-567
16-568	16-569	16-570	16-571	16-572
16-573	16-574	16-575	16-576	16-577
16-578	16-579	16-580	16-581	16-582
16-583	16-584	16-585	16-586	16-587
16-588	16-589	16-590	16-591	16-592
16-593	16-594	16-595	16-596	16-597
16-598	16-599	16-600	16-601	16-602
16-603	16-604	16-605	16-606	16-607
16-608	16-609	16-610	16-611	16-612
16-613	16-614	16-615	16-616	16-617
16-618	16-619	16-620	16-621	16-622
16-623	16-624	16-625	16-626	16-627
16-628	16-629	16-630	16-631	16-632
16-633	16-634	16-635	16-636	16-637
16-638	16-639	16-640	16-641	16-642
16-643	16-644	16-645	16-646	16-647
16-648	16-649	16-650	16-651	16-652
16-653	16-654	16-655	16-656	16-657
16-658	16-659	16-660	16-661	16-662
16-663	16-664	16-665	16-666	16-667
16-668	16-669	16-670	16-671	16-672
16-673	16-674	16-675	16-676	16-677
16-678	16-679	16-680	16-681	16-682
16-683	16-684	16-685	16-686	16-687
16-688	16-689	16-690	16-691	16-692
16-693	16-694	16-695	16-696	16-697
16-698	16-699	16-700	16-701	16-702
16-703	16-704	16-705	16-706	16-707
16-708	16-709	16-710	16-711	16-712
16-713	16-714	16-715	16-716	16-717
16-718	16-719	16-720	16-721	16-722
16-723	16-724	16-725	16-726	16-727
16-728	16-729	16-730	16-731	16-732
16-733	16-734	16-735	16-736	16-737
16-738	16-739	16-740	16-741	16-742
16-743	16-744	16-745	16-746	16-747
16-748	16-749	16-750	16-751	16-752
16-753	16-754	16-755	16-756	16-757
16-758	16-759	16-760	16-761	16-762
16-763	16-764	16-765	16-766	16-767
16-768	16-769	16-770	16-771	16-772
16-773	16-774	16-775	16-776	16-777
16-778	16-779	16-780	16-781	16-782
16-783	16-784	16-785	16-786	16-787
16-788	16-789	16-790	16-791	16-792
16-793	16-794	16-795	16-796	16-797
16-798	16-799	16-800	16-801	16-802
16-803	16-804	16-805	16-806	16-807
16-808	16-809	16-810	16-811	16-812
16-813	16-814	16-815	16-816	16-817
16-818	16-819	16-820	16-821	16-822
16-823	16-824	16-825	16-826	16-827
16-828	16-829	16-830	16-831	16-832
16-833	16-834	16-835	16-836	16-837
16-838	16-839	16-840	16-841	16-842
16-843	16-844	16-845	16-846	16-847
16-848	16-849	16-850	16-851	16-852
16-853	16-854	16-855	16-856	16-857
16-858	16-859	16-860	16-861	16-862
16-863	16-864	16-865	16-866	16-867
16-868	16-869	16-870	16-871	16-872
16-873	16-874	16-875	16-876	16-877
16-878	16-879	16-880	16-881	16-882
16-883	16-884	16-885	16-886	16-887
16-888	16-889	16-890	16-891	16-892
16-893	16-894	16-895	16-896	16-897
16-898	16-899	16-900	16-901	16-902
16-903	16-904	16-905	16-906	16-907
16-908	16-909	16-910	16-911	16-912
16-913	16-914	16-915	16-916	16-917
16-918	16-919	16-920	16-921	16-922
16-923	16-924	16-925	16-926	16-927
16-928	16-929	16-930	16-931	16-932
16-933	16-934	16-935	16-936	16-937
16-938	16-939	16-940	16-941	16-942
16-943	16-944	16-945	16-946	16-947
16-948	16-949	16-950	16-951	16-952
16-953	16-954	16-955	16-956	16-957
16-958	16-959	16-960	16-961	16-962
16-963	16-964	16-965	16-966	16-967
16-968	16-969	16-970	16-971	16-972
16-973	16-974	16-975	16-976	16-977
16-978	16-979	16-980	16-981	16-982
16-983	16-984	16-985	16-986	16-987
16-988	16-989	16-990	16-991	16-992
16-993	16-994	16-995	16-996	16-997
16-998	16-999	16-1000	16-1001	16-1002

**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**
13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (III. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ
1. MELLÉKLET
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEEPÍTÉSI SÚRÚSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



16-122	16-123	16-124	16-125	16-126	16-127	16-128	16-129	16-130	16-131	16-132	16-133	16-134	16-135	16-136	16-137	16-138	16-139	16-140	16-141	16-142	16-143	16-144	16-145	16-146	16-147	16-148	16-149	16-150	16-151	16-152	16-153	16-154	16-155	16-156	16-157	16-158	16-159	16-160	16-161	16-162	16-163	16-164	16-165	16-166	16-167	16-168	16-169	16-170	16-171	16-172	16-173	16-174	16-175	16-176	16-177	16-178	16-179	16-180	16-181	16-182	16-183	16-184	16-185	16-186	16-187	16-188	16-189	16-190	16-191	16-192	16-193	16-194	16-195	16-196	16-197	16-198	16-199	16-200	16-201	16-202	16-203	16-204	16-205	16-206	16-207	16-208	16-209	16-210	16-211	16-212	16-213	16-214	16-215	16-216	16-217	16-218	16-219	16-220	16-221	16-222	16-223	16-224	16-225	16-226	16-227	16-228	16-229	16-230	16-231	16-232	16-233	16-234	16-235	16-236	16-237	16-238	16-239	16-240	16-241	16-242	16-243	16-244	16-245	16-246	16-247	16-248	16-249	16-250	16-251	16-252	16-253	16-254	16-255	16-256	16-257	16-258	16-259	16-260	16-261	16-262	16-263	16-264	16-265	16-266	16-267	16-268	16-269	16-270	16-271	16-272	16-273	16-274	16-275	16-276	16-277	16-278	16-279	16-280	16-281	16-282	16-283	16-284	16-285	16-286	16-287	16-288	16-289	16-290	16-291	16-292	16-293	16-294	16-295	16-296	16-297	16-298	16-299	16-300	16-301	16-302	16-303	16-304	16-305	16-306	16-307	16-308	16-309	16-310	16-311	16-312	16-313	16-314	16-315	16-316	16-317	16-318	16-319	16-320	16-321	16-322	16-323	16-324	16-325	16-326	16-327	16-328	16-329	16-330	16-331	16-332	16-333	16-334	16-335	16-336	16-337	16-338	16-339	16-340	16-341	16-342	16-343	16-344	16-345	16-346	16-347	16-348	16-349	16-350	16-351	16-352	16-353	16-354	16-355	16-356	16-357	16-358	16-359	16-360	16-361	16-362	16-363	16-364	16-365	16-366	16-367	16-368	16-369	16-370	16-371	16-372	16-373	16-374	16-375	16-376	16-377	16-378	16-379	16-380	16-381	16-382	16-383	16-384	16-385	16-386	16-387	16-388	16-389	16-390	16-391	16-392	16-393	16-394	16-395	16-396	16-397	16-398	16-399	16-400	16-401	16-402	16-403	16-404	16-405	16-406	16-407	16-408	16-409	16-410	16-411	16-412	16-413	16-414	16-415	16-416	16-417	16-418	16-419	16-420	16-421	16-422	16-423	16-424	16-425	16-426	16-427	16-428	16-429	16-430	16-431	16-432	16-433	16-434	16-435	16-436	16-437	16-438	16-439	16-440	16-441	16-442	16-443	16-444	16-445	16-446	16-447	16-448	16-449	16-450	16-451	16-452	16-453	16-454	16-455	16-456	16-457	16-458	16-459	16-460	16-461	16-462	16-463	16-464	16-465	16-466	16-467	16-468	16-469	16-470	16-471	16-472	16-473	16-474	16-475	16-476	16-477	16-478	16-479	16-480	16-481	16-482	16-483	16-484	16-485	16-486	16-487	16-488	16-489	16-490	16-491	16-492	16-493	16-494	16-495	16-496	16-497	16-498	16-499	16-500	16-501	16-502	16-503	16-504	16-505	16-506	16-507	16-508	16-509	16-510	16-511	16-512	16-513	16-514	16-515	16-516	16-517	16-518	16-519	16-520	16-521	16-522	16-523	16-524	16-525	16-526	16-527	16-528	16-529	16-530	16-531	16-532	16-533	16-534	16-535	16-536	16-537	16-538	16-539	16-540	16-541	16-542	16-543	16-544	16-545	16-546	16-547	16-548	16-549	16-550	16-551	16-552	16-553	16-554	16-555	16-556	16-557	16-558	16-559	16-560	16-561	16-562	16-563	16-564	16-565	16-566	16-567	16-568	16-569	16-570	16-571	16-572	16-573	16-574	16-575	16-576	16-577	16-578	16-579	16-580	16-581	16-582	16-583	16-584	16-585	16-586	16-587	16-588	16-589	16-590	16-591	16-592	16-593	16-594	16-595	16-596	16-597	16-598	16-599	16-600	16-601	16-602	16-603	16-604	16-605	16-606	16-607	16-608	16-609	16-610	16-611	16-612	16-613	16-614	16-615	16-616	16-617	16-618	16-619	16-620	16-621	16-622	16-623	16-624	16-625	16-626	16-627	16-628	16-629	16-630	16-631	16-632	16-633	16-634	16-635	16-636	16-637	16-638	16-639	16-640	16-641	16-642	16-643	16-644	16-645	16-646	16-647	16-648	16-649	16-650	16-651	16-652	16-653	16-654	16-655	16-656	16-657	16-658	16-659	16-660	16-661	16-662	16-663	16-664	16-665	16-666	16-667	16-668	16-669	16-670	16-671	16-672	16-673	16-674	16-675	16-676	16-677	16-678	16-679	16-680	16-681	16-682	16-683	16-684	16-685	16-686	16-687	16-688	16-689	16-690	16-691	16-692	16-693	16-694	16-695	16-696	16-697	16-698	16-699	16-700	16-701	16-702	16-703	16-704	16-705	16-706	16-707	16-708	16-709	16-710	16-711	16-712	16-713	16-714	16-715	16-716	16-717	16-718	16-719	16-720	16-721	16-722	16-723	16-724	16-725	16-726	16-727	16-728	16-729	16-730	16-731	16-732	16-733	16-734	16-735	16-736	16-737	16-738	16-739	16-740	16-741	16-742	16-743	16-744	16-745	16-746	16-747	16-748	16-749	16-750	16-751	16-752	16-753	16-754	16-755	16-756	16-757	16-758	16-759	16-760	16-761	16-762	16-763	16-764	16-765	16-766	16-767	16-768	16-769	16-770	16-771	16-772	16-773	16-774	16-775	16-776	16-777	16-778	16-779	16-780	16-781	16-782	16-783	16-784	16-785	16-786	16-787	16-788	16-789	16-790	16-791	16-792	16-793	16-794	16-795	16-796	16-797	16-798	16-799	16-800	16-801	16-802	16-803	16-804	16-805	16-806	16-807	16-808	16-809	16-810	16-811	16-812	16-813	16-814	16-815	16-816	16-817	16-818	16-819	16-820	16-821	16-822	16-823	16-824	16-825	16-826	16-827	16-828	16-829	16-830	16-831	16-832	16-833	16-834	16-835	16-836	16-837	16-838	16-839	16-840	16-841	16-842	16-843	16-844	16-845	16-846	16-847	16-848	16-849	16-850	16-851	16-852	16-853	16-854	16-855	16-856	16-857	16-858	16-859	16-860	16-861	16-862	16-863	16-864	16-865	16-866	16-867	16-868	16-869	16-870	16-871	16-872	16-873	16-874	16-875	16-876	16-877	16-878	16-879	16-880	16-881	16-882	16-883	16-884	16-885	16-886	16-887	16-888	16-889	16-890	16-891	16-892	16-893	16-894	16-895	16-896	16-897	16-898	16-899	16-900	16-901	16-902	16-903	16-904	16-905	16-906	16-907	16-908	16-909	16-910	16-911	16-912	16-913	16-914	16-915	16-916	16-917	16-918	16-919	16-920	16-921	16-922	16-923	16-924	16-925	16-926	16-927	16-928	16-929	16-930	16-931	16-932	16-933	16-934	16-935	16-936	16-937	16-938	16-939	16-940	16-941	16-942	16-943	16-944	16-945	16-946	16-947	16-948	16-949	16-950	16-951	16-952	16-953	16-954	16-955	16-956	16-957	16-958	16-959	16-960	16-961	16-962	16-963	16-964	16-965	16-966	16-967	16-968	16-969	16-970	16-971	16-972	16-973	16-974	16-975	16-976	16-977	16-978	16-979	16-980	16-981	16-982	16-983	16-984	16-985	16-986	16-987	16-988	16-989	16-990	16-991	16-992	16-993	16-994	16-995	16-996	16-997	16-998	16-999	17-000
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

65-234 SZELVÉNY

BUDAPEST

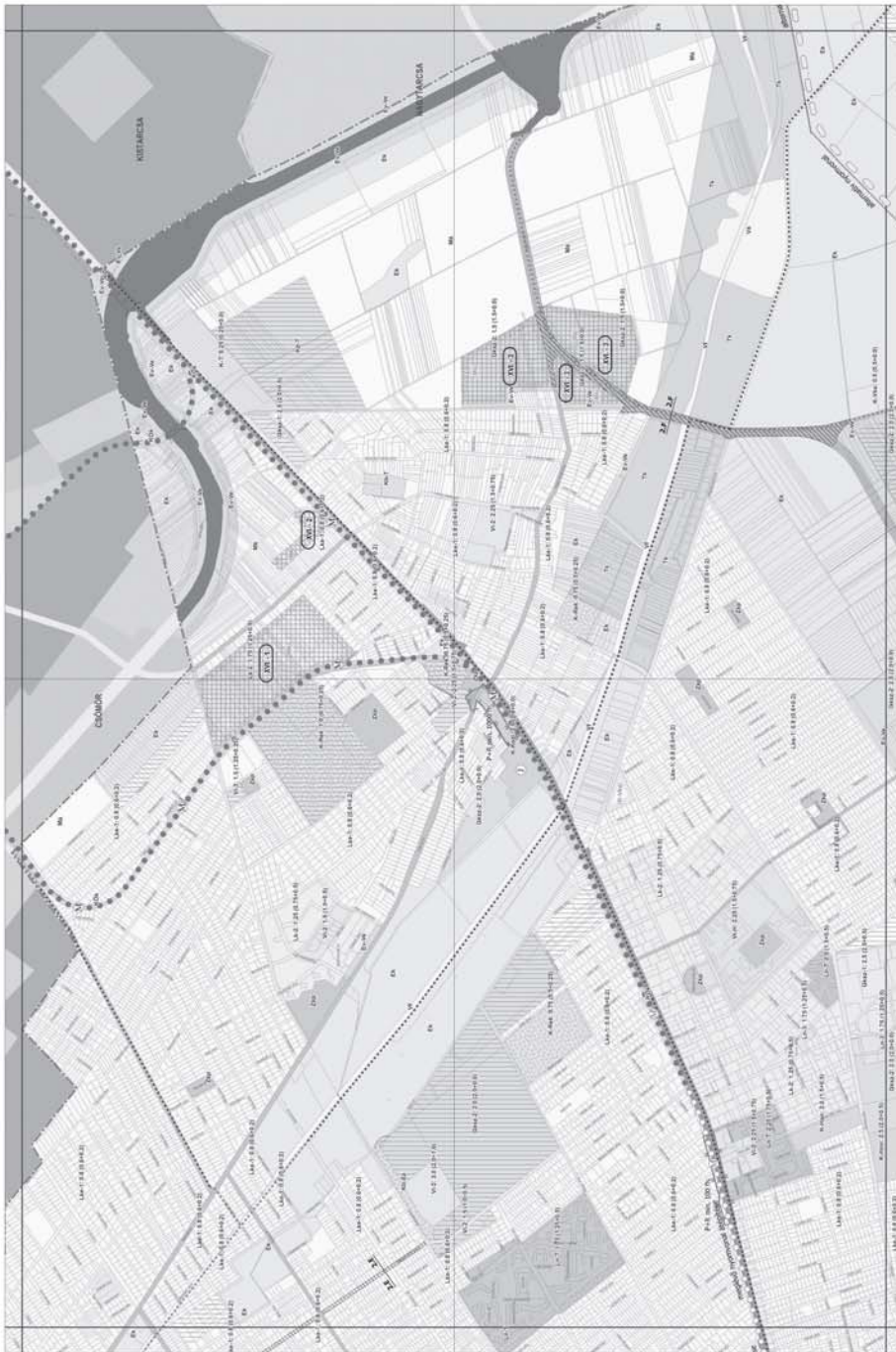
M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



16122	16123	16124	16125	16126	16127	16128	16129	16130	16131	16132	16133	16134	16135	16136	16137	16138	16139	16140	16141	16142	16143	16144	16145	16146	16147	16148	16149	16150	16151	16152	16153	16154	16155	16156	16157	16158	16159	16160	16161	16162	16163	16164	16165	16166	16167	16168	16169	16170	16171	16172	16173	16174	16175	16176	16177	16178	16179	16180	16181	16182	16183	16184	16185	16186	16187	16188	16189	16190	16191	16192	16193	16194	16195	16196	16197	16198	16199	16200
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

65-243 SZELVÉNY
BUDAPEST
M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



16-021-16-01-01-01-01	16-021-16-01-01-01-02	16-021-16-01-01-01-03	16-021-16-01-01-01-04
16-021-16-01-01-01-05	16-021-16-01-01-01-06	16-021-16-01-01-01-07	16-021-16-01-01-01-08
16-021-16-01-01-01-09	16-021-16-01-01-01-10	16-021-16-01-01-01-11	16-021-16-01-01-01-12
16-021-16-01-01-01-13	16-021-16-01-01-01-14	16-021-16-01-01-01-15	16-021-16-01-01-01-16
16-021-16-01-01-01-17	16-021-16-01-01-01-18	16-021-16-01-01-01-19	16-021-16-01-01-01-20
16-021-16-01-01-01-21	16-021-16-01-01-01-22	16-021-16-01-01-01-23	16-021-16-01-01-01-24
16-021-16-01-01-01-25	16-021-16-01-01-01-26	16-021-16-01-01-01-27	16-021-16-01-01-01-28
16-021-16-01-01-01-29	16-021-16-01-01-01-30	16-021-16-01-01-01-31	16-021-16-01-01-01-32
16-021-16-01-01-01-33	16-021-16-01-01-01-34	16-021-16-01-01-01-35	16-021-16-01-01-01-36
16-021-16-01-01-01-37	16-021-16-01-01-01-38	16-021-16-01-01-01-39	16-021-16-01-01-01-40
16-021-16-01-01-01-41	16-021-16-01-01-01-42	16-021-16-01-01-01-43	16-021-16-01-01-01-44
16-021-16-01-01-01-45	16-021-16-01-01-01-46	16-021-16-01-01-01-47	16-021-16-01-01-01-48
16-021-16-01-01-01-49	16-021-16-01-01-01-50	16-021-16-01-01-01-51	16-021-16-01-01-01-52
16-021-16-01-01-01-53	16-021-16-01-01-01-54	16-021-16-01-01-01-55	16-021-16-01-01-01-56
16-021-16-01-01-01-57	16-021-16-01-01-01-58	16-021-16-01-01-01-59	16-021-16-01-01-01-60
16-021-16-01-01-01-61	16-021-16-01-01-01-62	16-021-16-01-01-01-63	16-021-16-01-01-01-64
16-021-16-01-01-01-65	16-021-16-01-01-01-66	16-021-16-01-01-01-67	16-021-16-01-01-01-68
16-021-16-01-01-01-69	16-021-16-01-01-01-70	16-021-16-01-01-01-71	16-021-16-01-01-01-72
16-021-16-01-01-01-73	16-021-16-01-01-01-74	16-021-16-01-01-01-75	16-021-16-01-01-01-76
16-021-16-01-01-01-77	16-021-16-01-01-01-78	16-021-16-01-01-01-79	16-021-16-01-01-01-80
16-021-16-01-01-01-81	16-021-16-01-01-01-82	16-021-16-01-01-01-83	16-021-16-01-01-01-84
16-021-16-01-01-01-85	16-021-16-01-01-01-86	16-021-16-01-01-01-87	16-021-16-01-01-01-88
16-021-16-01-01-01-89	16-021-16-01-01-01-90	16-021-16-01-01-01-91	16-021-16-01-01-01-92
16-021-16-01-01-01-93	16-021-16-01-01-01-94	16-021-16-01-01-01-95	16-021-16-01-01-01-96
16-021-16-01-01-01-97	16-021-16-01-01-01-98	16-021-16-01-01-01-99	16-021-16-01-01-01-100

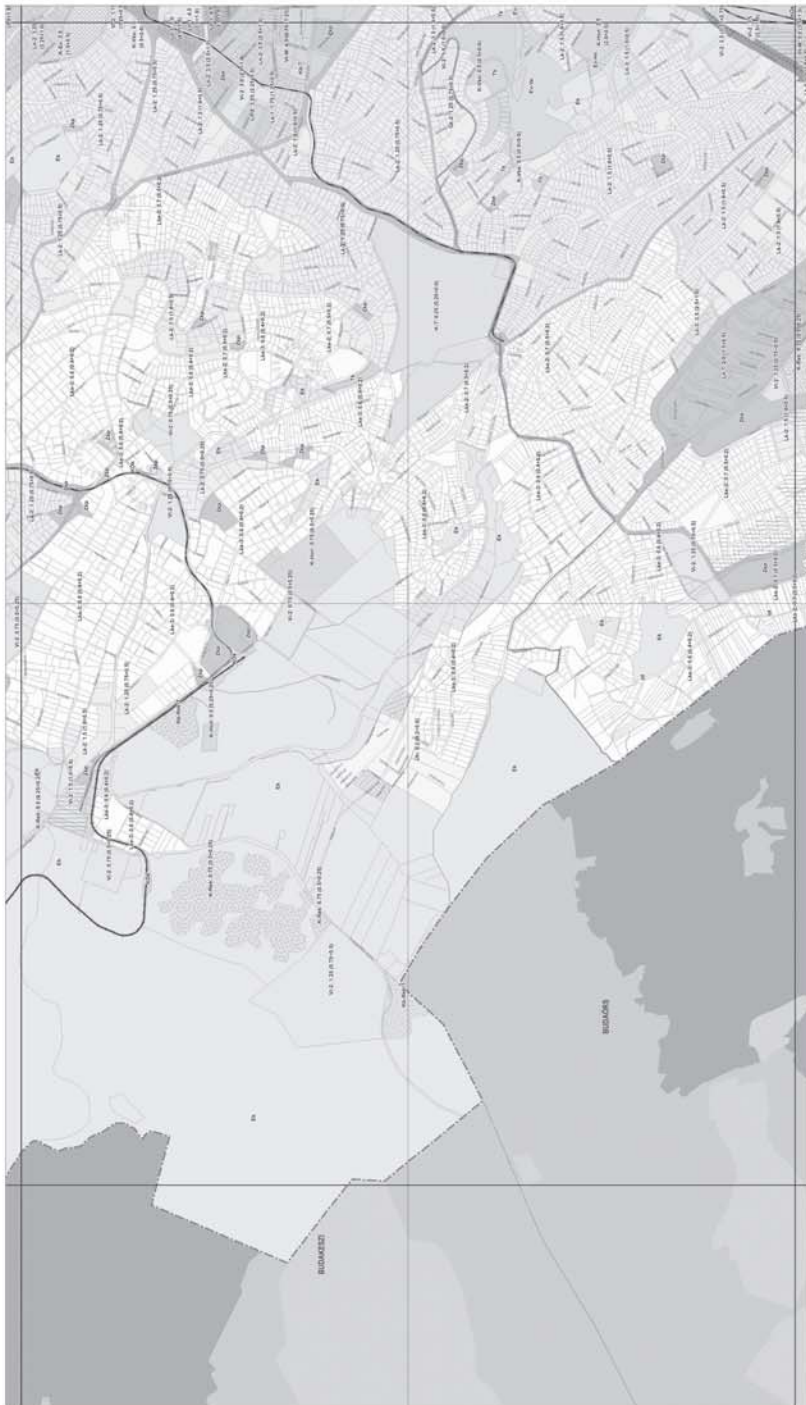
Árnyéktérkép az 1/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ alapján

65-244 SZELVÉNY

BUDAPEST

M=1:10 000

**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**
13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ
1. MELLÉKLET
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BÉRFÉRTÉSI SÚRÓSÁGA
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



Budapesti Fővárosi Helyi Önkormányzatok
 Budapest Fővárosi Helyi Önkormányzatok
65-324 SZELVÉNY

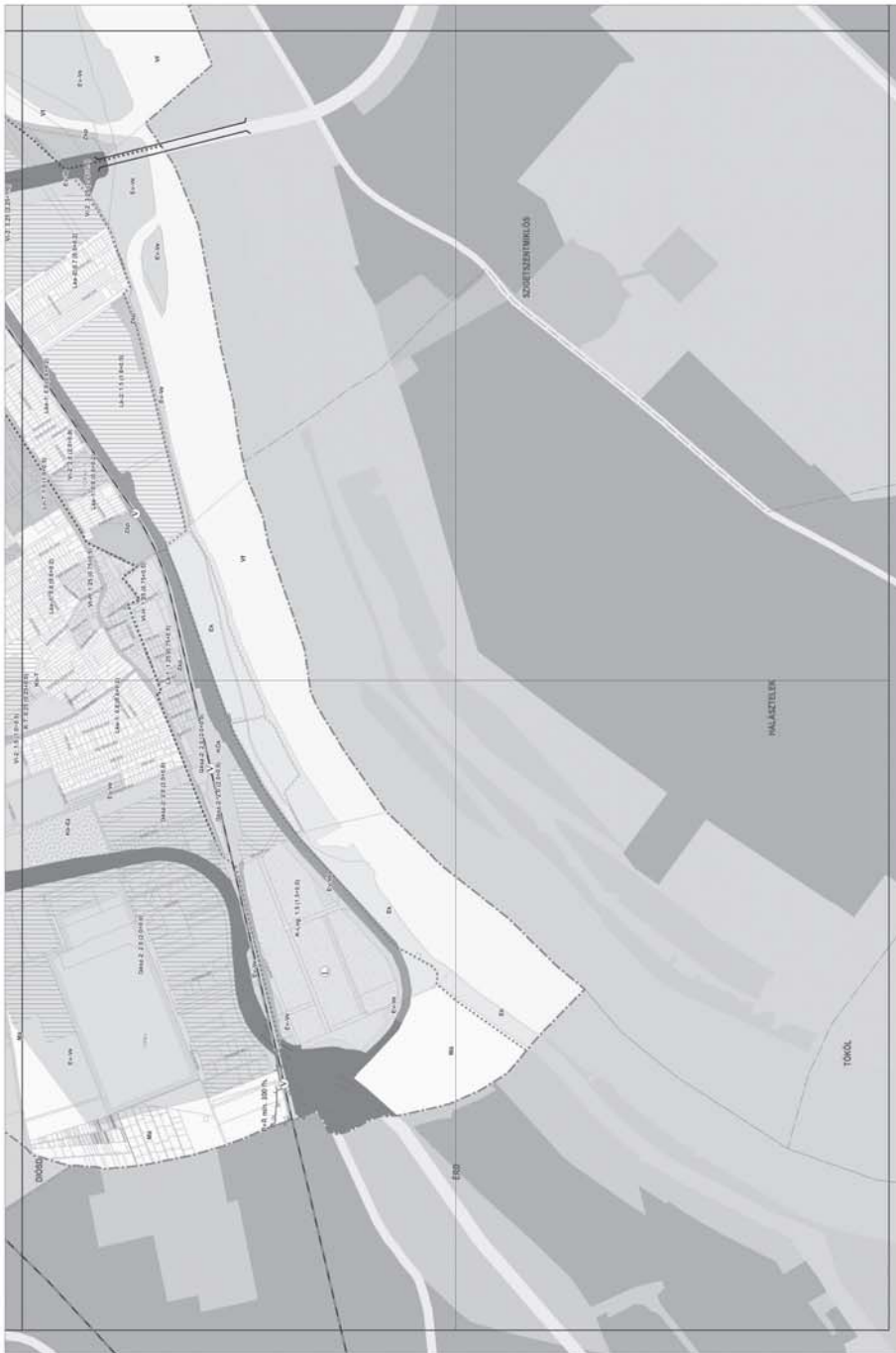
BUDAPEST
 M=1:10 000

**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



Budapesti Fővárosi Önkormányzat
 Fővárosi Tervezési és Építési Bizottság
65-344 SZELVÉNY
 BUDAPEST

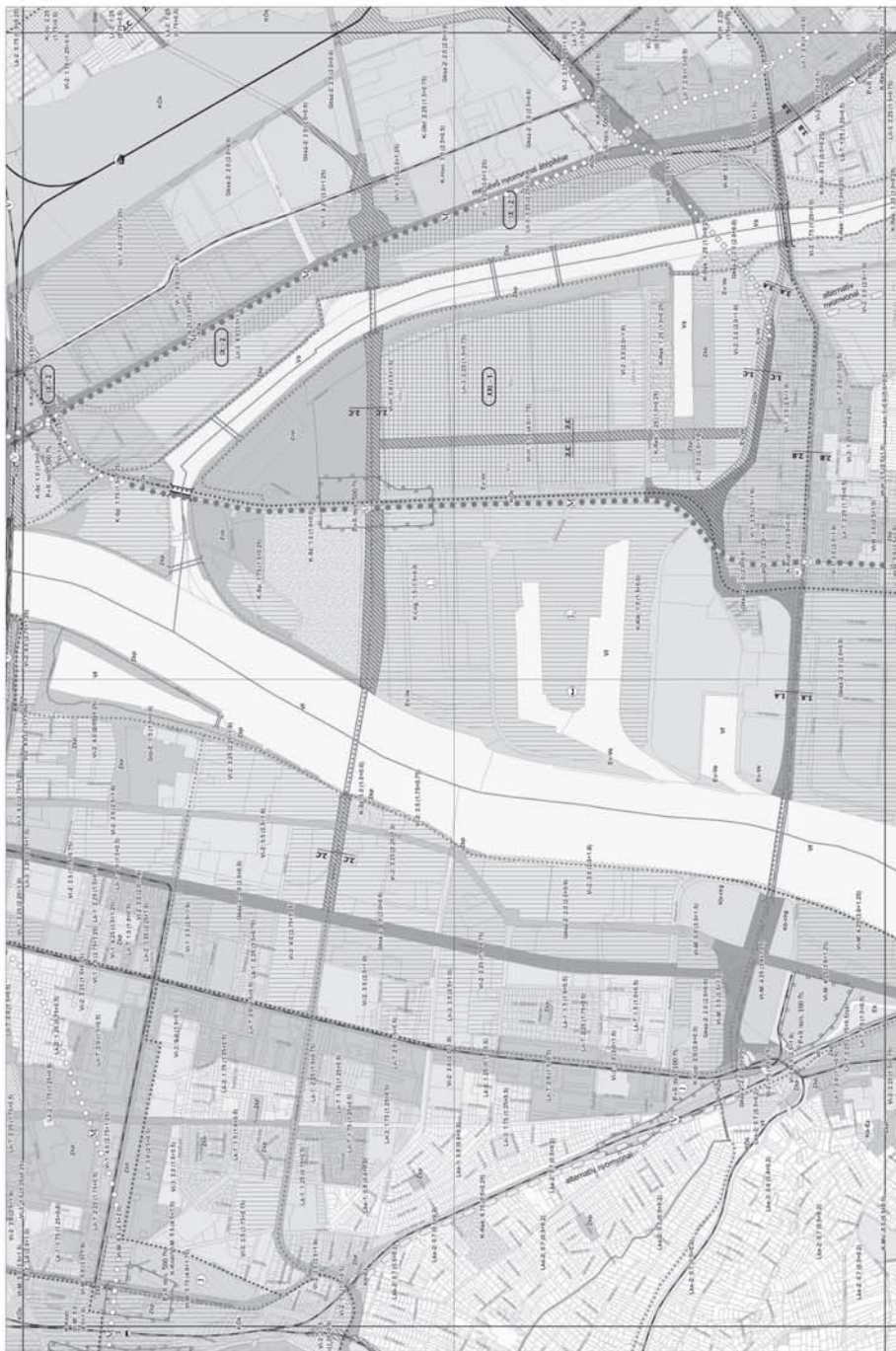
M=1:10 000
 1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEEPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



65-413 SZELVÉNY
BUDAPEST
M=1:10 000

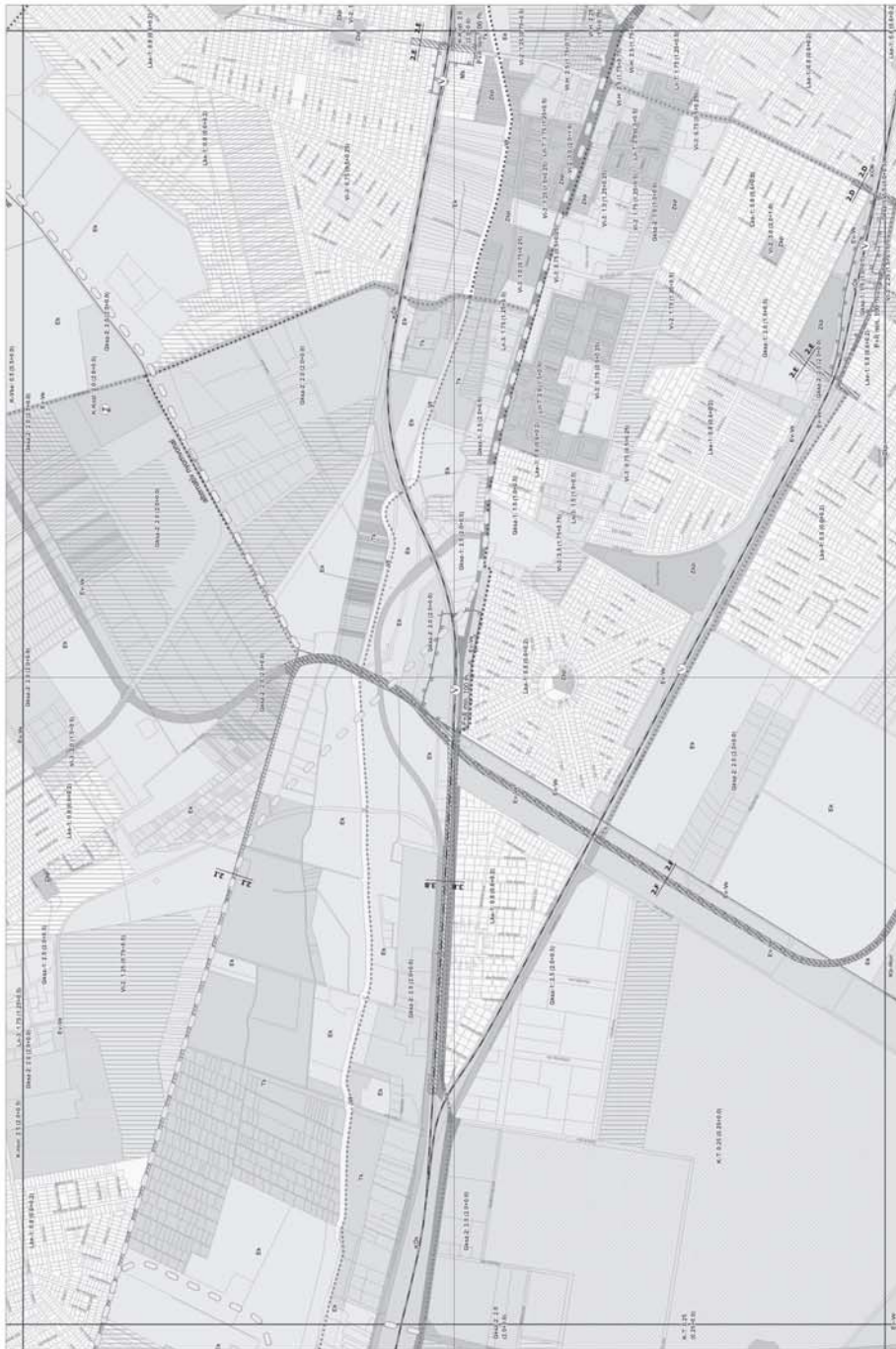
16.133	16.134	16.135	16.136	16.137
16.138	16.139	16.140	16.141	16.142
16.143	16.144	16.145	16.146	16.147
16.148	16.149	16.150	16.151	16.152
16.153	16.154	16.155	16.156	16.157
16.158	16.159	16.160	16.161	16.162
16.163	16.164	16.165	16.166	16.167
16.168	16.169	16.170	16.171	16.172
16.173	16.174	16.175	16.176	16.177
16.178	16.179	16.180	16.181	16.182
16.183	16.184	16.185	16.186	16.187
16.188	16.189	16.190	16.191	16.192
16.193	16.194	16.195	16.196	16.197
16.198	16.199	16.200	16.201	16.202
16.203	16.204	16.205	16.206	16.207
16.208	16.209	16.210	16.211	16.212
16.213	16.214	16.215	16.216	16.217
16.218	16.219	16.220	16.221	16.222
16.223	16.224	16.225	16.226	16.227
16.228	16.229	16.230	16.231	16.232
16.233	16.234	16.235	16.236	16.237
16.238	16.239	16.240	16.241	16.242
16.243	16.244	16.245	16.246	16.247
16.248	16.249	16.250	16.251	16.252
16.253	16.254	16.255	16.256	16.257
16.258	16.259	16.260	16.261	16.262
16.263	16.264	16.265	16.266	16.267
16.268	16.269	16.270	16.271	16.272
16.273	16.274	16.275	16.276	16.277
16.278	16.279	16.280	16.281	16.282
16.283	16.284	16.285	16.286	16.287
16.288	16.289	16.290	16.291	16.292
16.293	16.294	16.295	16.296	16.297
16.298	16.299	16.300	16.301	16.302
16.303	16.304	16.305	16.306	16.307
16.308	16.309	16.310	16.311	16.312
16.313	16.314	16.315	16.316	16.317
16.318	16.319	16.320	16.321	16.322
16.323	16.324	16.325	16.326	16.327
16.328	16.329	16.330	16.331	16.332
16.333	16.334	16.335	16.336	16.337
16.338	16.339	16.340	16.341	16.342
16.343	16.344	16.345	16.346	16.347
16.348	16.349	16.350	16.351	16.352
16.353	16.354	16.355	16.356	16.357
16.358	16.359	16.360	16.361	16.362
16.363	16.364	16.365	16.366	16.367
16.368	16.369	16.370	16.371	16.372
16.373	16.374	16.375	16.376	16.377
16.378	16.379	16.380	16.381	16.382
16.383	16.384	16.385	16.386	16.387
16.388	16.389	16.390	16.391	16.392
16.393	16.394	16.395	16.396	16.397
16.398	16.399	16.400	16.401	16.402
16.403	16.404	16.405	16.406	16.407
16.408	16.409	16.410	16.411	16.412
16.413	16.414	16.415	16.416	16.417
16.418	16.419	16.420	16.421	16.422
16.423	16.424	16.425	16.426	16.427
16.428	16.429	16.430	16.431	16.432
16.433	16.434	16.435	16.436	16.437
16.438	16.439	16.440	16.441	16.442
16.443	16.444	16.445	16.446	16.447
16.448	16.449	16.450	16.451	16.452
16.453	16.454	16.455	16.456	16.457
16.458	16.459	16.460	16.461	16.462
16.463	16.464	16.465	16.466	16.467
16.468	16.469	16.470	16.471	16.472
16.473	16.474	16.475	16.476	16.477
16.478	16.479	16.480	16.481	16.482
16.483	16.484	16.485	16.486	16.487
16.488	16.489	16.490	16.491	16.492
16.493	16.494	16.495	16.496	16.497
16.498	16.499	16.500	16.501	16.502
16.503	16.504	16.505	16.506	16.507
16.508	16.509	16.510	16.511	16.512
16.513	16.514	16.515	16.516	16.517
16.518	16.519	16.520	16.521	16.522
16.523	16.524	16.525	16.526	16.527
16.528	16.529	16.530	16.531	16.532
16.533	16.534	16.535	16.536	16.537
16.538	16.539	16.540	16.541	16.542
16.543	16.544	16.545	16.546	16.547
16.548	16.549	16.550	16.551	16.552
16.553	16.554	16.555	16.556	16.557
16.558	16.559	16.560	16.561	16.562
16.563	16.564	16.565	16.566	16.567
16.568	16.569	16.570	16.571	16.572
16.573	16.574	16.575	16.576	16.577
16.578	16.579	16.580	16.581	16.582
16.583	16.584	16.585	16.586	16.587
16.588	16.589	16.590	16.591	16.592
16.593	16.594	16.595	16.596	16.597
16.598	16.599	16.600	16.601	16.602
16.603	16.604	16.605	16.606	16.607
16.608	16.609	16.610	16.611	16.612
16.613	16.614	16.615	16.616	16.617
16.618	16.619	16.620	16.621	16.622
16.623	16.624	16.625	16.626	16.627
16.628	16.629	16.630	16.631	16.632
16.633	16.634	16.635	16.636	16.637
16.638	16.639	16.640	16.641	16.642
16.643	16.644	16.645	16.646	16.647
16.648	16.649	16.650	16.651	16.652
16.653	16.654	16.655	16.656	16.657
16.658	16.659	16.660	16.661	16.662
16.663	16.664	16.665	16.666	16.667
16.668	16.669	16.670	16.671	16.672
16.673	16.674	16.675	16.676	16.677
16.678	16.679	16.680	16.681	16.682
16.683	16.684	16.685	16.686	16.687
16.688	16.689	16.690	16.691	16.692
16.693	16.694	16.695	16.696	16.697
16.698	16.699	16.700	16.701	16.702
16.703	16.704	16.705	16.706	16.707
16.708	16.709	16.710	16.711	16.712
16.713	16.714	16.715	16.716	16.717
16.718	16.719	16.720	16.721	16.722
16.723	16.724	16.725	16.726	16.727
16.728	16.729	16.730	16.731	16.732
16.733	16.734	16.735	16.736	16.737
16.738	16.739	16.740	16.741	16.742
16.743	16.744	16.745	16.746	16.747
16.748	16.749	16.750	16.751	16.752
16.753	16.754	16.755	16.756	16.757
16.758	16.759	16.760	16.761	16.762
16.763	16.764	16.765	16.766	16.767
16.768	16.769	16.770	16.771	16.772
16.773	16.774	16.775	16.776	16.777
16.778	16.779	16.780	16.781	16.782
16.783	16.784	16.785	16.786	16.787
16.788	16.789	16.790	16.791	16.792
16.793	16.794	16.795	16.796	16.797
16.798	16.799	16.800	16.801	16.802
16.803	16.804	16.805	16.806	16.807
16.808	16.809	16.810	16.811	16.812
16.813	16.814	16.815	16.816	16.817
16.818	16.819	16.820	16.821	16.822
16.823	16.824	16.825	16.826	16.827
16.828	16.829	16.830	16.831	16.832
16.833	16.834	16.835	16.836	16.837
16.838	16.839	16.840	16.841	16.842
16.843	16.844	16.845	16.846	16.847
16.848	16.849	16.850	16.851	16.852
16.853	16.854	16.855	16.856	16.857
16.858	16.859	16.860	16.861	16.862
16.863	16.864	16.865	16.866	16.867
16.868	16.869	16.870	16.871	16.872
16.873	16.874	16.875	16.876	16.877
16.878	16.879	16.880	16.881	16.882
16.883	16.884	16.885	16.886	16.887
16.888	16.889	16.890	16.891	16.892
16.893	16.894	16.895	16.896	16.897
16.898	16.899	16.900	16.901	16.902
16.903	16.904	16.905	16.906	16.907
16.908	16.909	16.910	16.911	16.912
16.913	16.914	16.915	16.916	16.917
16.918	16.919	16.920	16.921	16.922
16.923	16.924	16.925	16.926	16.927
16.928	16.929	16.930	16.931	16.932
16.933	16.934	16.935	16.936	16.937
16.938	16.939	16.940	16.941	16.942
16.943	16.944	16.945	16.946	16.947
16.948	16.949	16.950	16.951	16.952
16.953	16.954	16.955	16.956	16.957
16.958	16.959	16.960	16.961	16.962
16.963	16.964	16.965	16.966	16.967
16.968	16.969	16.970	16.971	16.972
16.973	16.974	16.975	16.976	16.977
16.978	16.979	16.980	16.981	16.982
16.983	16.984	16.985	16.986	16.987
16.988	16.989	16.990	16.991	16.992
16.993	16.994	16.995	16.996	16.997
16.998	16.999	17.000	17.001	17.002

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



65-421 SZELVÉNY

M=1:10 000

BUDAPEST

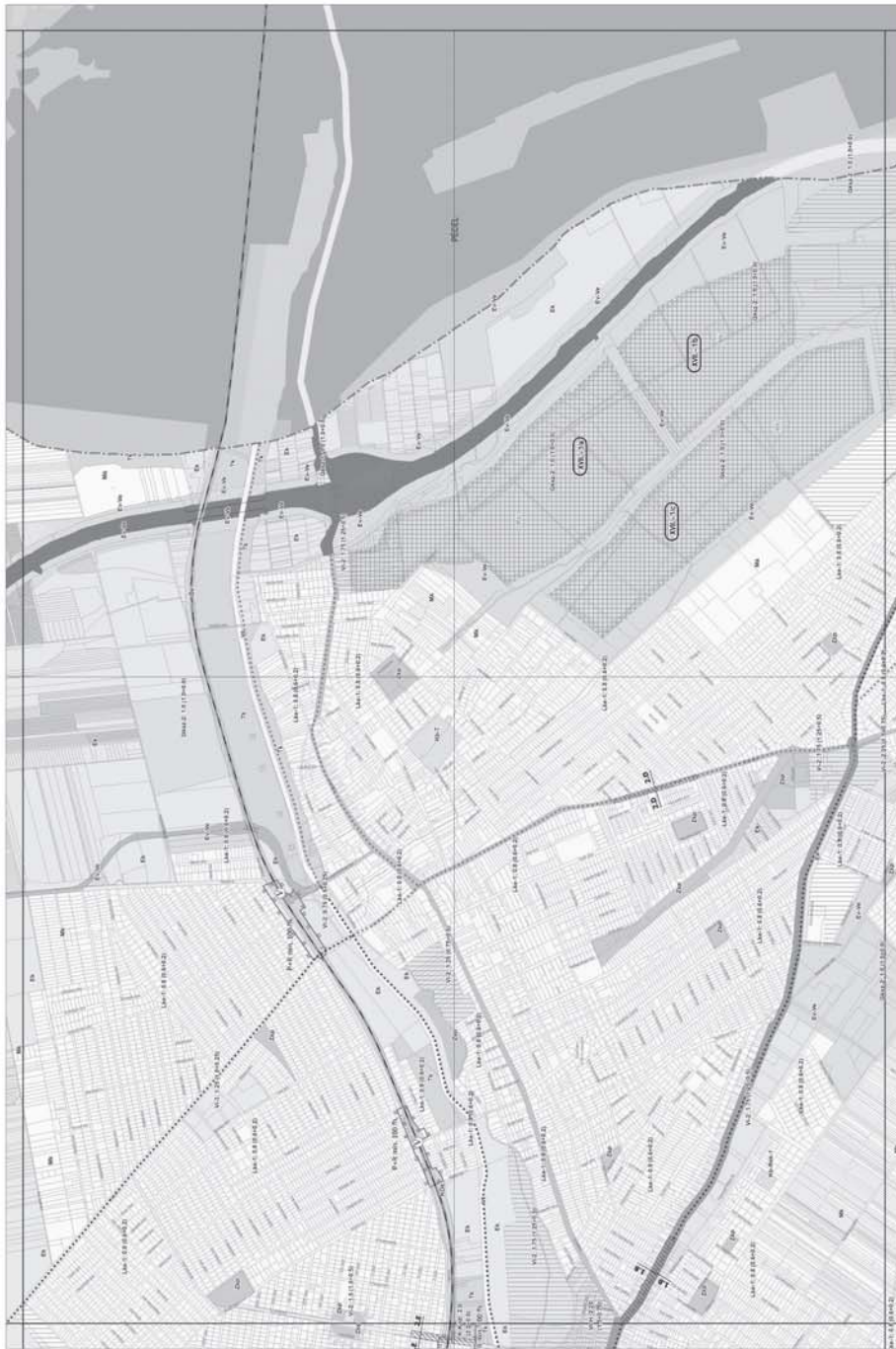
15-133	15-134	15-135	15-136	15-137
15-138	15-139	15-140	15-141	15-142
15-143	15-144	15-145	15-146	15-147
15-148	15-149	15-150	15-151	15-152
15-153	15-154	15-155	15-156	15-157
15-158	15-159	15-160	15-161	15-162
15-163	15-164	15-165	15-166	15-167
15-168	15-169	15-170	15-171	15-172
15-173	15-174	15-175	15-176	15-177
15-178	15-179	15-180	15-181	15-182
15-183	15-184	15-185	15-186	15-187
15-188	15-189	15-190	15-191	15-192
15-193	15-194	15-195	15-196	15-197
15-198	15-199	15-200	15-201	15-202
15-203	15-204	15-205	15-206	15-207
15-208	15-209	15-210	15-211	15-212
15-213	15-214	15-215	15-216	15-217
15-218	15-219	15-220	15-221	15-222
15-223	15-224	15-225	15-226	15-227
15-228	15-229	15-230	15-231	15-232
15-233	15-234	15-235	15-236	15-237
15-238	15-239	15-240	15-241	15-242
15-243	15-244	15-245	15-246	15-247
15-248	15-249	15-250	15-251	15-252
15-253	15-254	15-255	15-256	15-257
15-258	15-259	15-260	15-261	15-262
15-263	15-264	15-265	15-266	15-267
15-268	15-269	15-270	15-271	15-272
15-273	15-274	15-275	15-276	15-277
15-278	15-279	15-280	15-281	15-282
15-283	15-284	15-285	15-286	15-287
15-288	15-289	15-290	15-291	15-292
15-293	15-294	15-295	15-296	15-297
15-298	15-299	15-300	15-301	15-302
15-303	15-304	15-305	15-306	15-307
15-308	15-309	15-310	15-311	15-312
15-313	15-314	15-315	15-316	15-317
15-318	15-319	15-320	15-321	15-322
15-323	15-324	15-325	15-326	15-327
15-328	15-329	15-330	15-331	15-332
15-333	15-334	15-335	15-336	15-337
15-338	15-339	15-340	15-341	15-342
15-343	15-344	15-345	15-346	15-347
15-348	15-349	15-350	15-351	15-352
15-353	15-354	15-355	15-356	15-357
15-358	15-359	15-360	15-361	15-362
15-363	15-364	15-365	15-366	15-367
15-368	15-369	15-370	15-371	15-372
15-373	15-374	15-375	15-376	15-377
15-378	15-379	15-380	15-381	15-382
15-383	15-384	15-385	15-386	15-387
15-388	15-389	15-390	15-391	15-392
15-393	15-394	15-395	15-396	15-397
15-398	15-399	15-400	15-401	15-402
15-403	15-404	15-405	15-406	15-407
15-408	15-409	15-410	15-411	15-412
15-413	15-414	15-415	15-416	15-417
15-418	15-419	15-420	15-421	15-422
15-423	15-424	15-425	15-426	15-427
15-428	15-429	15-430	15-431	15-432
15-433	15-434	15-435	15-436	15-437
15-438	15-439	15-440	15-441	15-442
15-443	15-444	15-445	15-446	15-447
15-448	15-449	15-450	15-451	15-452
15-453	15-454	15-455	15-456	15-457
15-458	15-459	15-460	15-461	15-462
15-463	15-464	15-465	15-466	15-467
15-468	15-469	15-470	15-471	15-472
15-473	15-474	15-475	15-476	15-477
15-478	15-479	15-480	15-481	15-482
15-483	15-484	15-485	15-486	15-487
15-488	15-489	15-490	15-491	15-492
15-493	15-494	15-495	15-496	15-497
15-498	15-499	15-500	15-501	15-502
15-503	15-504	15-505	15-506	15-507
15-508	15-509	15-510	15-511	15-512
15-513	15-514	15-515	15-516	15-517
15-518	15-519	15-520	15-521	15-522
15-523	15-524	15-525	15-526	15-527
15-528	15-529	15-530	15-531	15-532
15-533	15-534	15-535	15-536	15-537
15-538	15-539	15-540	15-541	15-542
15-543	15-544	15-545	15-546	15-547
15-548	15-549	15-550	15-551	15-552
15-553	15-554	15-555	15-556	15-557
15-558	15-559	15-560	15-561	15-562
15-563	15-564	15-565	15-566	15-567
15-568	15-569	15-570	15-571	15-572
15-573	15-574	15-575	15-576	15-577
15-578	15-579	15-580	15-581	15-582
15-583	15-584	15-585	15-586	15-587
15-588	15-589	15-590	15-591	15-592
15-593	15-594	15-595	15-596	15-597
15-598	15-599	15-600	15-601	15-602
15-603	15-604	15-605	15-606	15-607
15-608	15-609	15-610	15-611	15-612
15-613	15-614	15-615	15-616	15-617
15-618	15-619	15-620	15-621	15-622
15-623	15-624	15-625	15-626	15-627
15-628	15-629	15-630	15-631	15-632
15-633	15-634	15-635	15-636	15-637
15-638	15-639	15-640	15-641	15-642
15-643	15-644	15-645	15-646	15-647
15-648	15-649	15-650	15-651	15-652
15-653	15-654	15-655	15-656	15-657
15-658	15-659	15-660	15-661	15-662
15-663	15-664	15-665	15-666	15-667
15-668	15-669	15-670	15-671	15-672
15-673	15-674	15-675	15-676	15-677
15-678	15-679	15-680	15-681	15-682
15-683	15-684	15-685	15-686	15-687
15-688	15-689	15-690	15-691	15-692
15-693	15-694	15-695	15-696	15-697
15-698	15-699	15-700	15-701	15-702
15-703	15-704	15-705	15-706	15-707
15-708	15-709	15-710	15-711	15-712
15-713	15-714	15-715	15-716	15-717
15-718	15-719	15-720	15-721	15-722
15-723	15-724	15-725	15-726	15-727
15-728	15-729	15-730	15-731	15-732
15-733	15-734	15-735	15-736	15-737
15-738	15-739	15-740	15-741	15-742
15-743	15-744	15-745	15-746	15-747
15-748	15-749	15-750	15-751	15-752
15-753	15-754	15-755	15-756	15-757
15-758	15-759	15-760	15-761	15-762
15-763	15-764	15-765	15-766	15-767
15-768	15-769	15-770	15-771	15-772
15-773	15-774	15-775	15-776	15-777
15-778	15-779	15-780	15-781	15-782
15-783	15-784	15-785	15-786	15-787
15-788	15-789	15-790	15-791	15-792
15-793	15-794	15-795	15-796	15-797
15-798	15-799	15-800	15-801	15-802
15-803	15-804	15-805	15-806	15-807
15-808	15-809	15-810	15-811	15-812
15-813	15-814	15-815	15-816	15-817
15-818	15-819	15-820	15-821	15-822
15-823	15-824	15-825	15-826	15-827
15-828	15-829	15-830	15-831	15-832
15-833	15-834	15-835	15-836	15-837
15-838	15-839	15-840	15-841	15-842
15-843	15-844	15-845	15-846	15-847
15-848	15-849	15-850	15-851	15-852
15-853	15-854	15-855	15-856	15-857
15-858	15-859	15-860	15-861	15-862
15-863	15-864	15-865	15-866	15-867
15-868	15-869	15-870	15-871	15-872
15-873	15-874	15-875	15-876	15-877
15-878	15-879	15-880	15-881	15-882
15-883	15-884	15-885	15-886	15-887
15-888	15-889	15-890	15-891	15-892
15-893	15-894	15-895	15-896	15-897
15-898	15-899	15-900	15-901	15-902
15-903	15-904	15-905	15-906	15-907
15-908	15-909	15-910	15-911	15-912
15-913	15-914	15-915	15-916	15-917
15-918	15-919	15-920	15-921	15-922
15-923	15-924	15-925	15-926	15-927
15-928	15-929	15-930	15-931	15-932
15-933	15-934	15-935	15-936	15-937
15-938	15-939	15-940	15-941	15-942
15-943	15-944	15-945	15-946	15-947
15-948	15-949	15-950	15-951	15-952
15-953	15-954	15-955	15-956	15-957
15-958	15-959	15-960	15-961	15-962
15-963	15-964	15-965	15-966	15-967
15-968	15-969	15-970	15-971	15-972
15-973	15-974	15-975	15-976	15-977
15-978	15-979	15-980	15-981	15-982
15-983	15-984	15-985	15-986	15-987
15-988	15-989	15-990	15-991	15-992
15-993	15-994	15-995	15-996	15-997
15-998	15-999	15-1000	15-1001	15-1002

**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



Készítette: 1273. Városrendezésért Felelős Osztály

65-422 SZELVÉNY

BUDAPEST

M=1:10 000

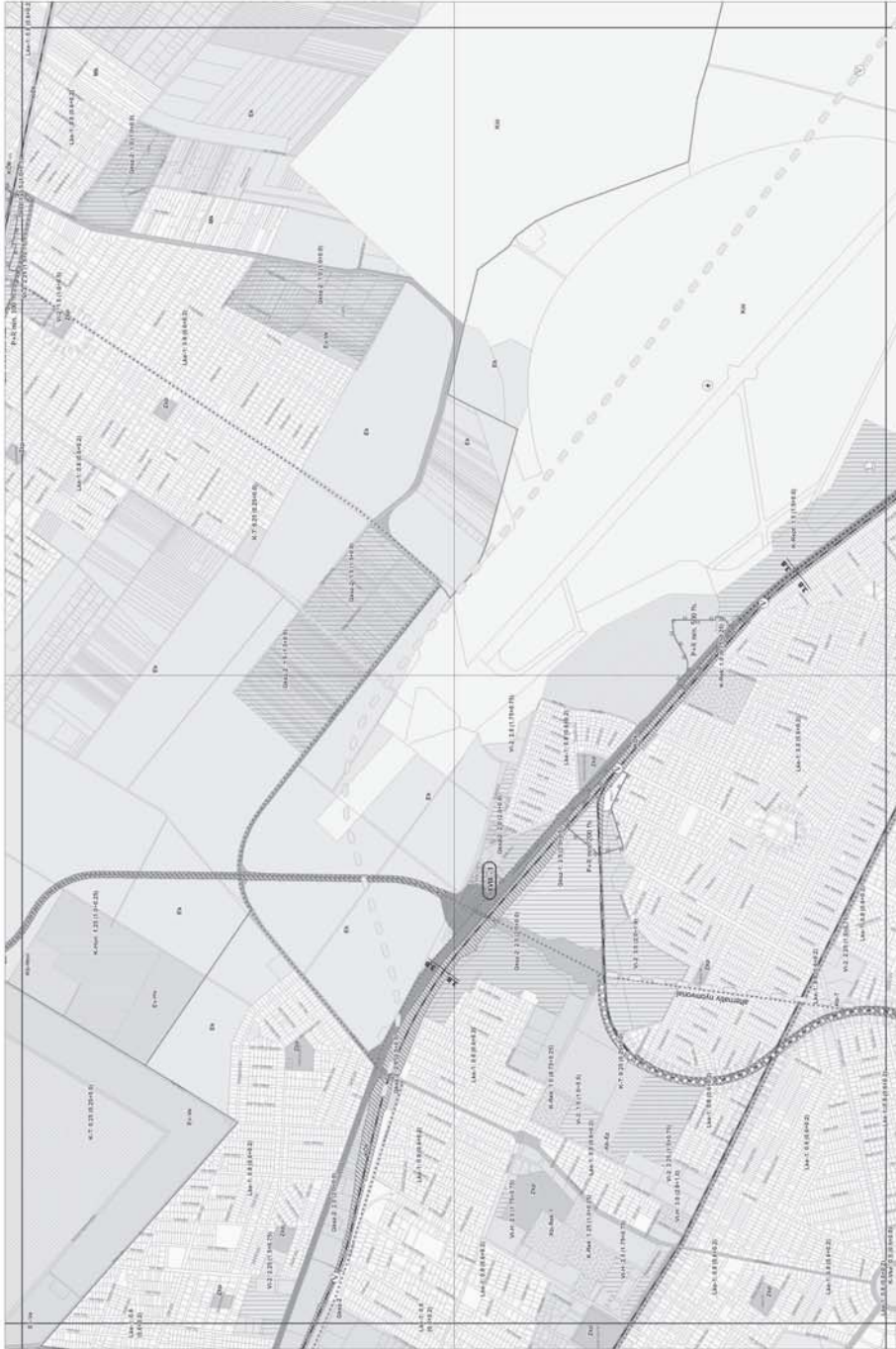
18-233 18-234 18-235 18-236 18-237 18-238 18-239 18-240 18-241 18-242 18-243 18-244 18-245 18-246 18-247 18-248 18-249 18-250 18-251 18-252 18-253 18-254 18-255 18-256 18-257 18-258 18-259 18-260 18-261 18-262 18-263 18-264 18-265 18-266 18-267 18-268 18-269 18-270 18-271 18-272 18-273 18-274 18-275 18-276 18-277 18-278 18-279 18-280 18-281 18-282 18-283 18-284 18-285 18-286 18-287 18-288 18-289 18-290 18-291 18-292 18-293 18-294 18-295 18-296 18-297 18-298 18-299 18-300 18-301 18-302 18-303 18-304 18-305 18-306 18-307 18-308 18-309 18-310 18-311 18-312 18-313 18-314 18-315 18-316 18-317 18-318 18-319 18-320 18-321 18-322 18-323 18-324 18-325 18-326 18-327 18-328 18-329 18-330 18-331 18-332 18-333 18-334 18-335 18-336 18-337 18-338 18-339 18-340 18-341 18-342 18-343 18-344 18-345 18-346 18-347 18-348 18-349 18-350 18-351 18-352 18-353 18-354 18-355 18-356 18-357 18-358 18-359 18-360 18-361 18-362 18-363 18-364 18-365 18-366 18-367 18-368 18-369 18-370 18-371 18-372 18-373 18-374 18-375 18-376 18-377 18-378 18-379 18-380 18-381 18-382 18-383 18-384 18-385 18-386 18-387 18-388 18-389 18-390 18-391 18-392 18-393 18-394 18-395 18-396 18-397 18-398 18-399 18-400 18-401 18-402 18-403 18-404 18-405 18-406 18-407 18-408 18-409 18-410 18-411 18-412 18-413 18-414 18-415 18-416 18-417 18-418 18-419 18-420 18-421 18-422 18-423 18-424 18-425 18-426 18-427 18-428 18-429 18-430 18-431 18-432 18-433 18-434 18-435 18-436 18-437 18-438 18-439 18-440 18-441 18-442 18-443 18-444 18-445 18-446 18-447 18-448 18-449 18-450 18-451 18-452 18-453 18-454 18-455 18-456 18-457 18-458 18-459 18-460 18-461 18-462 18-463 18-464 18-465 18-466 18-467 18-468 18-469 18-470 18-471 18-472 18-473 18-474 18-475 18-476 18-477 18-478 18-479 18-480 18-481 18-482 18-483 18-484 18-485 18-486 18-487 18-488 18-489 18-490 18-491 18-492 18-493 18-494 18-495 18-496 18-497 18-498 18-499 18-500 18-501 18-502 18-503 18-504 18-505 18-506 18-507 18-508 18-509 18-510 18-511 18-512 18-513 18-514 18-515 18-516 18-517 18-518 18-519 18-520 18-521 18-522 18-523 18-524 18-525 18-526 18-527 18-528 18-529 18-530 18-531 18-532 18-533 18-534 18-535 18-536 18-537 18-538 18-539 18-540 18-541 18-542 18-543 18-544 18-545 18-546 18-547 18-548 18-549 18-550 18-551 18-552 18-553 18-554 18-555 18-556 18-557 18-558 18-559 18-560 18-561 18-562 18-563 18-564 18-565 18-566 18-567 18-568 18-569 18-570 18-571 18-572 18-573 18-574 18-575 18-576 18-577 18-578 18-579 18-580 18-581 18-582 18-583 18-584 18-585 18-586 18-587 18-588 18-589 18-590 18-591 18-592 18-593 18-594 18-595 18-596 18-597 18-598 18-599 18-600 18-601 18-602 18-603 18-604 18-605 18-606 18-607 18-608 18-609 18-610 18-611 18-612 18-613 18-614 18-615 18-616 18-617 18-618 18-619 18-620 18-621 18-622 18-623 18-624 18-625 18-626 18-627 18-628 18-629 18-630 18-631 18-632 18-633 18-634 18-635 18-636 18-637 18-638 18-639 18-640 18-641 18-642 18-643 18-644 18-645 18-646 18-647 18-648 18-649 18-650 18-651 18-652 18-653 18-654 18-655 18-656 18-657 18-658 18-659 18-660 18-661 18-662 18-663 18-664 18-665 18-666 18-667 18-668 18-669 18-670 18-671 18-672 18-673 18-674 18-675 18-676 18-677 18-678 18-679 18-680 18-681 18-682 18-683 18-684 18-685 18-686 18-687 18-688 18-689 18-690 18-691 18-692 18-693 18-694 18-695 18-696 18-697 18-698 18-699 18-700 18-701 18-702 18-703 18-704 18-705 18-706 18-707 18-708 18-709 18-710 18-711 18-712 18-713 18-714 18-715 18-716 18-717 18-718 18-719 18-720 18-721 18-722 18-723 18-724 18-725 18-726 18-727 18-728 18-729 18-730 18-731 18-732 18-733 18-734 18-735 18-736 18-737 18-738 18-739 18-740 18-741 18-742 18-743 18-744 18-745 18-746 18-747 18-748 18-749 18-750 18-751 18-752 18-753 18-754 18-755 18-756 18-757 18-758 18-759 18-760 18-761 18-762 18-763 18-764 18-765 18-766 18-767 18-768 18-769 18-770 18-771 18-772 18-773 18-774 18-775 18-776 18-777 18-778 18-779 18-780 18-781 18-782 18-783 18-784 18-785 18-786 18-787 18-788 18-789 18-790 18-791 18-792 18-793 18-794 18-795 18-796 18-797 18-798 18-799 18-800 18-801 18-802 18-803 18-804 18-805 18-806 18-807 18-808 18-809 18-810 18-811 18-812 18-813 18-814 18-815 18-816 18-817 18-818 18-819 18-820 18-821 18-822 18-823 18-824 18-825 18-826 18-827 18-828 18-829 18-830 18-831 18-832 18-833 18-834 18-835 18-836 18-837 18-838 18-839 18-840 18-841 18-842 18-843 18-844 18-845 18-846 18-847 18-848 18-849 18-850 18-851 18-852 18-853 18-854 18-855 18-856 18-857 18-858 18-859 18-860 18-861 18-862 18-863 18-864 18-865 18-866 18-867 18-868 18-869 18-870 18-871 18-872 18-873 18-874 18-875 18-876 18-877 18-878 18-879 18-880 18-881 18-882 18-883 18-884 18-885 18-886 18-887 18-888 18-889 18-890 18-891 18-892 18-893 18-894 18-895 18-896 18-897 18-898 18-899 18-900 18-901 18-902 18-903 18-904 18-905 18-906 18-907 18-908 18-909 18-910 18-911 18-912 18-913 18-914 18-915 18-916 18-917 18-918 18-919 18-920 18-921 18-922 18-923 18-924 18-925 18-926 18-927 18-928 18-929 18-930 18-931 18-932 18-933 18-934 18-935 18-936 18-937 18-938 18-939 18-940 18-941 18-942 18-943 18-944 18-945 18-946 18-947 18-948 18-949 18-950 18-951 18-952 18-953 18-954 18-955 18-956 18-957 18-958 18-959 18-960 18-961 18-962 18-963 18-964 18-965 18-966 18-967 18-968 18-969 18-970 18-971 18-972 18-973 18-974 18-975 18-976 18-977 18-978 18-979 18-980 18-981 18-982 18-983 18-984 18-985 18-986 18-987 18-988 18-989 18-990 18-991 18-992 18-993 18-994 18-995 18-996 18-997 18-998 18-999 19-000

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott PRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŐRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



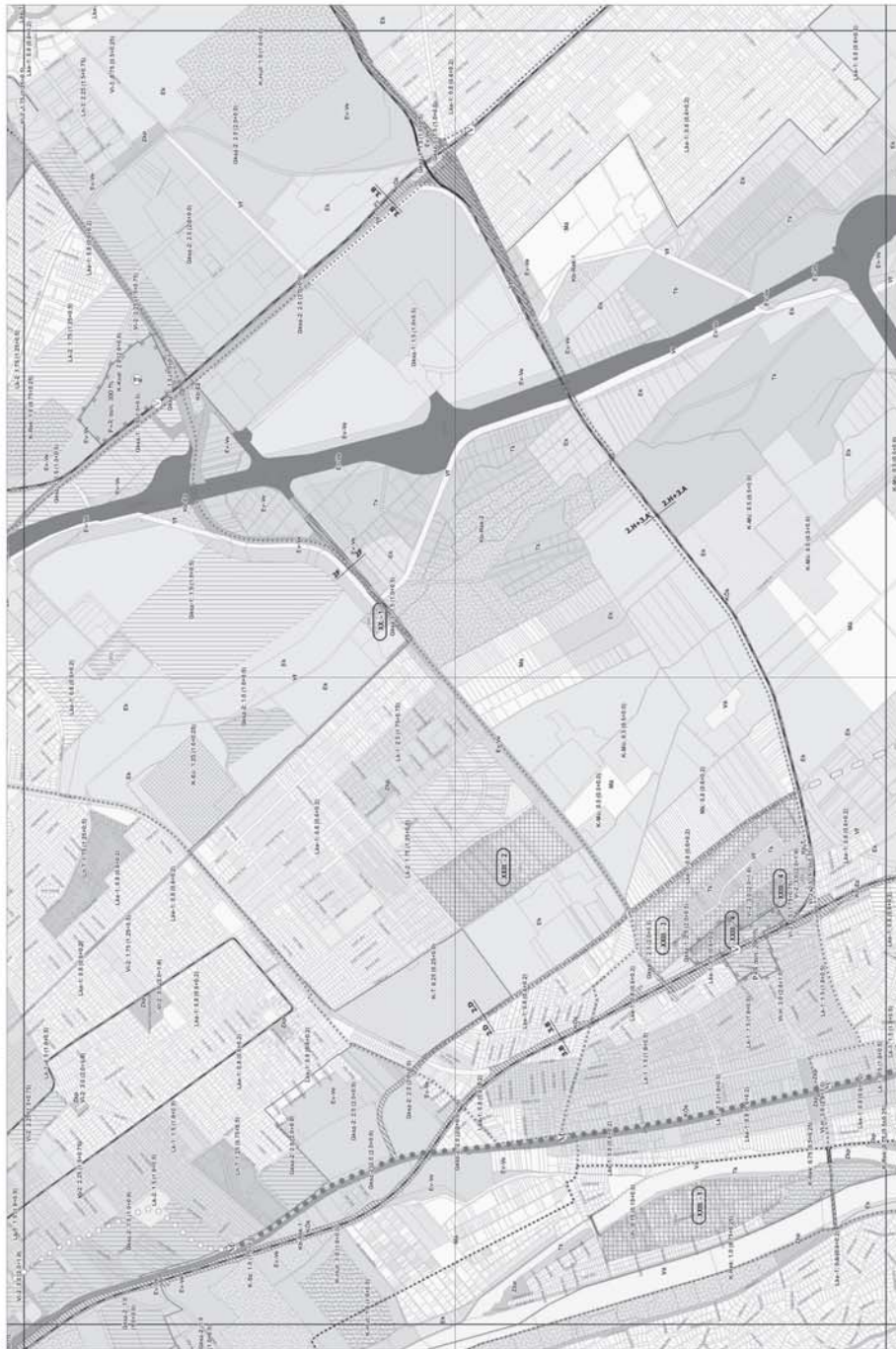
Működés: 2019. (Közzététel: 2021. március 4.)
Állapot: 2021. március 4. (Közzététel: 2021. március 4.)
65-423 SZELVÉNY
M-1:10 000
BUDAPEST

**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (III. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEEPÍTÉSI SÚRÚSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



15-123	15-124	15-125	15-126	15-127
15-128	15-129	15-130	15-131	15-132
15-133	15-134	15-135	15-136	15-137
15-138	15-139	15-140	15-141	15-142
15-143	15-144	15-145	15-146	15-147
15-148	15-149	15-150	15-151	15-152
15-153	15-154	15-155	15-156	15-157
15-158	15-159	15-160	15-161	15-162
15-163	15-164	15-165	15-166	15-167
15-168	15-169	15-170	15-171	15-172
15-173	15-174	15-175	15-176	15-177
15-178	15-179	15-180	15-181	15-182
15-183	15-184	15-185	15-186	15-187
15-188	15-189	15-190	15-191	15-192
15-193	15-194	15-195	15-196	15-197
15-198	15-199	15-200	15-201	15-202
15-203	15-204	15-205	15-206	15-207
15-208	15-209	15-210	15-211	15-212
15-213	15-214	15-215	15-216	15-217
15-218	15-219	15-220	15-221	15-222
15-223	15-224	15-225	15-226	15-227
15-228	15-229	15-230	15-231	15-232
15-233	15-234	15-235	15-236	15-237
15-238	15-239	15-240	15-241	15-242
15-243	15-244	15-245	15-246	15-247
15-248	15-249	15-250	15-251	15-252
15-253	15-254	15-255	15-256	15-257
15-258	15-259	15-260	15-261	15-262
15-263	15-264	15-265	15-266	15-267
15-268	15-269	15-270	15-271	15-272
15-273	15-274	15-275	15-276	15-277
15-278	15-279	15-280	15-281	15-282
15-283	15-284	15-285	15-286	15-287
15-288	15-289	15-290	15-291	15-292
15-293	15-294	15-295	15-296	15-297
15-298	15-299	15-300	15-301	15-302
15-303	15-304	15-305	15-306	15-307
15-308	15-309	15-310	15-311	15-312
15-313	15-314	15-315	15-316	15-317
15-318	15-319	15-320	15-321	15-322
15-323	15-324	15-325	15-326	15-327
15-328	15-329	15-330	15-331	15-332
15-333	15-334	15-335	15-336	15-337
15-338	15-339	15-340	15-341	15-342
15-343	15-344	15-345	15-346	15-347
15-348	15-349	15-350	15-351	15-352
15-353	15-354	15-355	15-356	15-357
15-358	15-359	15-360	15-361	15-362
15-363	15-364	15-365	15-366	15-367
15-368	15-369	15-370	15-371	15-372
15-373	15-374	15-375	15-376	15-377
15-378	15-379	15-380	15-381	15-382
15-383	15-384	15-385	15-386	15-387
15-388	15-389	15-390	15-391	15-392
15-393	15-394	15-395	15-396	15-397
15-398	15-399	15-400	15-401	15-402
15-403	15-404	15-405	15-406	15-407
15-408	15-409	15-410	15-411	15-412
15-413	15-414	15-415	15-416	15-417
15-418	15-419	15-420	15-421	15-422
15-423	15-424	15-425	15-426	15-427
15-428	15-429	15-430	15-431	15-432
15-433	15-434	15-435	15-436	15-437
15-438	15-439	15-440	15-441	15-442
15-443	15-444	15-445	15-446	15-447
15-448	15-449	15-450	15-451	15-452
15-453	15-454	15-455	15-456	15-457
15-458	15-459	15-460	15-461	15-462
15-463	15-464	15-465	15-466	15-467
15-468	15-469	15-470	15-471	15-472
15-473	15-474	15-475	15-476	15-477
15-478	15-479	15-480	15-481	15-482
15-483	15-484	15-485	15-486	15-487
15-488	15-489	15-490	15-491	15-492
15-493	15-494	15-495	15-496	15-497
15-498	15-499	15-500	15-501	15-502
15-503	15-504	15-505	15-506	15-507
15-508	15-509	15-510	15-511	15-512
15-513	15-514	15-515	15-516	15-517
15-518	15-519	15-520	15-521	15-522
15-523	15-524	15-525	15-526	15-527
15-528	15-529	15-530	15-531	15-532
15-533	15-534	15-535	15-536	15-537
15-538	15-539	15-540	15-541	15-542
15-543	15-544	15-545	15-546	15-547
15-548	15-549	15-550	15-551	15-552
15-553	15-554	15-555	15-556	15-557
15-558	15-559	15-560	15-561	15-562
15-563	15-564	15-565	15-566	15-567
15-568	15-569	15-570	15-571	15-572
15-573	15-574	15-575	15-576	15-577
15-578	15-579	15-580	15-581	15-582
15-583	15-584	15-585	15-586	15-587
15-588	15-589	15-590	15-591	15-592
15-593	15-594	15-595	15-596	15-597
15-598	15-599	15-600	15-601	15-602
15-603	15-604	15-605	15-606	15-607
15-608	15-609	15-610	15-611	15-612
15-613	15-614	15-615	15-616	15-617
15-618	15-619	15-620	15-621	15-622
15-623	15-624	15-625	15-626	15-627
15-628	15-629	15-630	15-631	15-632
15-633	15-634	15-635	15-636	15-637
15-638	15-639	15-640	15-641	15-642
15-643	15-644	15-645	15-646	15-647
15-648	15-649	15-650	15-651	15-652
15-653	15-654	15-655	15-656	15-657
15-658	15-659	15-660	15-661	15-662
15-663	15-664	15-665	15-666	15-667
15-668	15-669	15-670	15-671	15-672
15-673	15-674	15-675	15-676	15-677
15-678	15-679	15-680	15-681	15-682
15-683	15-684	15-685	15-686	15-687
15-688	15-689	15-690	15-691	15-692
15-693	15-694	15-695	15-696	15-697
15-698	15-699	15-700	15-701	15-702
15-703	15-704	15-705	15-706	15-707
15-708	15-709	15-710	15-711	15-712
15-713	15-714	15-715	15-716	15-717
15-718	15-719	15-720	15-721	15-722
15-723	15-724	15-725	15-726	15-727
15-728	15-729	15-730	15-731	15-732
15-733	15-734	15-735	15-736	15-737
15-738	15-739	15-740	15-741	15-742
15-743	15-744	15-745	15-746	15-747
15-748	15-749	15-750	15-751	15-752
15-753	15-754	15-755	15-756	15-757
15-758	15-759	15-760	15-761	15-762
15-763	15-764	15-765	15-766	15-767
15-768	15-769	15-770	15-771	15-772
15-773	15-774	15-775	15-776	15-777
15-778	15-779	15-780	15-781	15-782
15-783	15-784	15-785	15-786	15-787
15-788	15-789	15-790	15-791	15-792
15-793	15-794	15-795	15-796	15-797
15-798	15-799	15-800	15-801	15-802
15-803	15-804	15-805	15-806	15-807
15-808	15-809	15-810	15-811	15-812
15-813	15-814	15-815	15-816	15-817
15-818	15-819	15-820	15-821	15-822
15-823	15-824	15-825	15-826	15-827
15-828	15-829	15-830	15-831	15-832
15-833	15-834	15-835	15-836	15-837
15-838	15-839	15-840	15-841	15-842
15-843	15-844	15-845	15-846	15-847
15-848	15-849	15-850	15-851	15-852
15-853	15-854	15-855	15-856	15-857
15-858	15-859	15-860	15-861	15-862
15-863	15-864	15-865	15-866	15-867
15-868	15-869	15-870	15-871	15-872
15-873	15-874	15-875	15-876	15-877
15-878	15-879	15-880	15-881	15-882
15-883	15-884	15-885	15-886	15-887
15-888	15-889	15-890	15-891	15-892
15-893	15-894	15-895	15-896	15-897
15-898	15-899	15-900	15-901	15-902
15-903	15-904	15-905	15-906	15-907
15-908	15-909	15-910	15-911	15-912
15-913	15-914	15-915	15-916	15-917
15-918	15-919	15-920	15-921	15-922
15-923	15-924	15-925	15-926	15-927
15-928	15-929	15-930	15-931	15-932
15-933	15-934	15-935	15-936	15-937
15-938	15-939	15-940	15-941	15-942
15-943	15-944	15-945	15-946	15-947
15-948	15-949	15-950	15-951	15-952
15-953	15-954	15-955	15-956	15-957
15-958	15-959	15-960	15-961	15-962
15-963	15-964	15-965	15-966	15-967
15-968	15-969	15-970	15-971	15-972
15-973	15-974	15-975	15-976	15-977
15-978	15-979	15-980	15-981	15-982
15-983	15-984	15-985	15-986	15-987
15-988	15-989	15-990	15-991	15-992
15-993	15-994	15-995	15-996	15-997
15-998	15-999	15-1000	15-1001	15-1002

65-432 SZELVÉNY
BUDAPEST

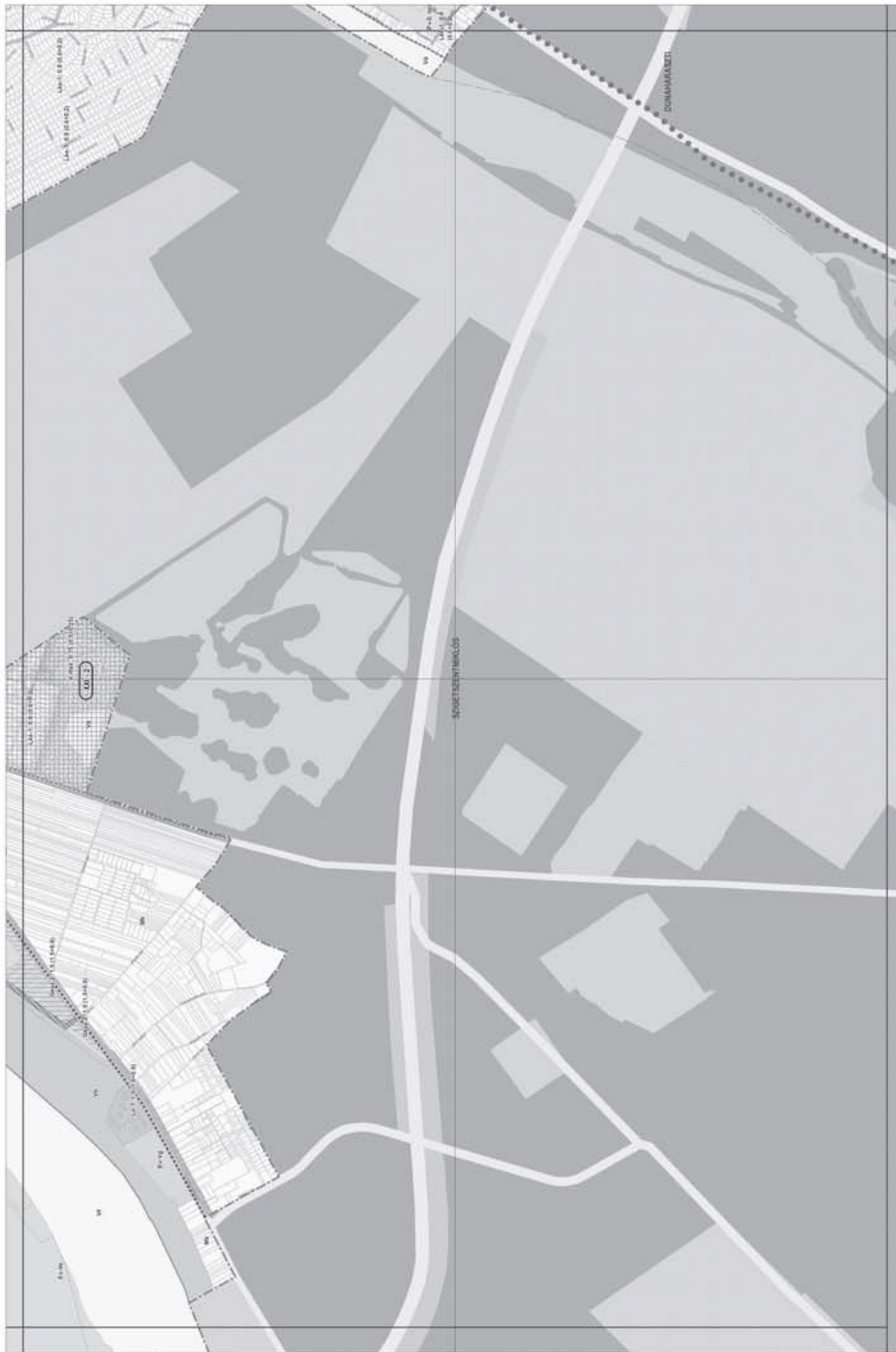
M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEK



65-433 SZELVÉNY
BUDAPEST
M=1:10 000

3. melléklet a 13/2021. (III. 4.) önkormányzati rendelethez
Az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 8. melléklete

**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.	Patakhelyi 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, Külső Fóti út, Szántófield utca menti terület	Felsőkert utca átépítése új nyomvonalra a Külső 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 – Szármaskerek 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 sávú keresztszomszert 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 2×2 sávra bővítése
28	XXIII.	3.	Szérűskert utca – Vecsés út – Szamaránszki dűlő – Erzsébet utca	Szentlőrinci út 2×2 sávra bővítése, vagy a Külső keleti körút Túri István út – M5 autópálya közötti szakasz üzembe helyezése
29	XXIII.	4.	Tompaház út – Vecsés út – Szérűskert utca – MÁV Kelebiai Vasútvonal által határolt terület	Szentlőrinci út 2×2 sávra bővítése, vagy a Külső keleti körút Túri István út – M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
30	XXIII.	5.	Millennium utca – Haraszi út szerviz-útja – Orbán utca – Gombkötő utca által határolt terület	Ráckevei HÉV fejlesztése az észak-déli regionális gyorsvasút részeként (belváros irányú, legalább Kálvin térig történő meghosszabbítás)
31	XXIII.	6.	Kézműves utca – Iparos utca – Gyáli patak 2. ága – MÁV Kelebiai vasútvonal – Gyáli patak I. ága – M51-es autót út által határolt terület	Soroksári elkerülő út Ócsai út – Szentlőrinci út közötti szakaszának területegységekhez kapcsolódó szakaszos üzembe helyezése



