

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA



314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § szerinti szakasza

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT**SZAKMAI IRÁNYÍTÓ: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL**

VÁROSÉPÍTÉSI FŐOSZTÁLY

Finta Sándor főépítész
Pongrácz Katalin
Somogyi Judit
Pártos Judit

SZERZŐK**TELEPÜLÉSRENDEZÉS:***BFVT Kft.***Szerzők:****Albrecht Ute**

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

András István

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

Közreműködött:**Balla Mariann**

okl. építésmérnök

Érsek Gábor

okl. településmérnök

Horváth Ágnes

okl. településmérnök, okl. építésmérnök

Nyerges Mónika

településmérnök

Szűcs András

okl. településmérnök

Tóth Attila

okl. településmérnök

*Urban-Lis Stúdió Kft.***Szerzők:****Liskay Krisztina**

vezető településtervező, okl. építésmérnök
TT/1É 01-1455

Szczuka Levente

okl. településmérnök, okl. építésmérnök
TT 01-6111

Közreműködött:**Vásárhelyi Kinga**

településtervező, okl. építésmérnök
TT/É 01-3723

TÉRINFORMATIKA:*BFVT Kft.***Pizág Csaba**

építőmérnök, térinformatikai szakmérnök

*Urban-Lis Stúdió Kft.***Krébesz András**

GIS térinformatika

INFRASTRUKTÚRA:*BFVT Kft.***Szerzők:****Pető Zoltán**

okl. építőmérnök, közlekedéstervező
K1d-1 01-2321

Közreműködött:**Rubus Zoltán**

okl. építőmérnök

Lelkes Mihályné

okl. közlekedésmérnök

Becsák Péter

okl. közlekedésmérnök

TERMÉSZETI KÖRNYEZET:*BFVT Kft.***Szerzők:****Tatai Zsombor**

okl. tájépítésmérnök
K/2 01-5263

Pogány Aurél

okl. kertézmérnök, táj- és kertépítész
TK 01-5060

Niedetzky Andrea

okl. tájépítésmérnök
K 01-5152

Zétényi Dávid

okl. tájépítésmérnök

Budapest, 2014. december hó

SZERZŐK

TARTALOMJEGYZÉK

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

A FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZAT KONCEPCIÓJA	1
BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA RENDELETTERVEZET	33
INDOKOLÁS	67

A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT KONCEPCIÓJA



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 tervszekcióban 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 – már a TSZT szerkezeti tervi leírásban is jelzett esetekben – eltérésekre van szükség.

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

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

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

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

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

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

- a kialakítható telek legkisebb területét
- az övezet beépítési módját
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét
- a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét
- a közműellátás mértékét és módját
- a zöldfelület legkisebb mértékét

- az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és – az OTÉK 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint – az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el
- a terepszint alatti építés mértékét és helyét.

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

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

A TSZT és az FRSZ

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

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

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

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

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

A TSZT az egyes területek településszerkezeti helyzetétől függően a mainál intenzívebb beépítési lehetőséget biztosít – részben az OTÉK-tól való eltérés érvényesítése alapján – a kerületi szabályozás számára. Ugyanakkor az egy területfelhasználási egységbe tartozó tömbök – a területfelhasználási egység területére számított – **átlagos zöldfelületi arányát** meghatározza a TSZT, Budapest esetenként hagyományosan nagyobb zöldfelületi arányainak további biztosítása érdekében, elsősorban a hegyvidéki zónára jellemző területfelhasználási egységek esetében.

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

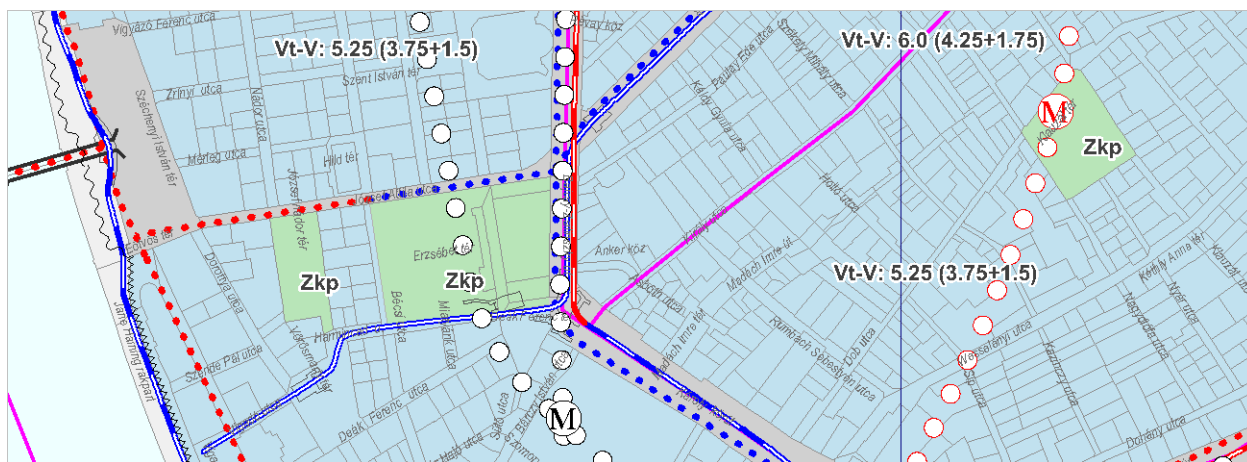
II. AZ FRSZ SZAKMAI KONCEPCIÓJA

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

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

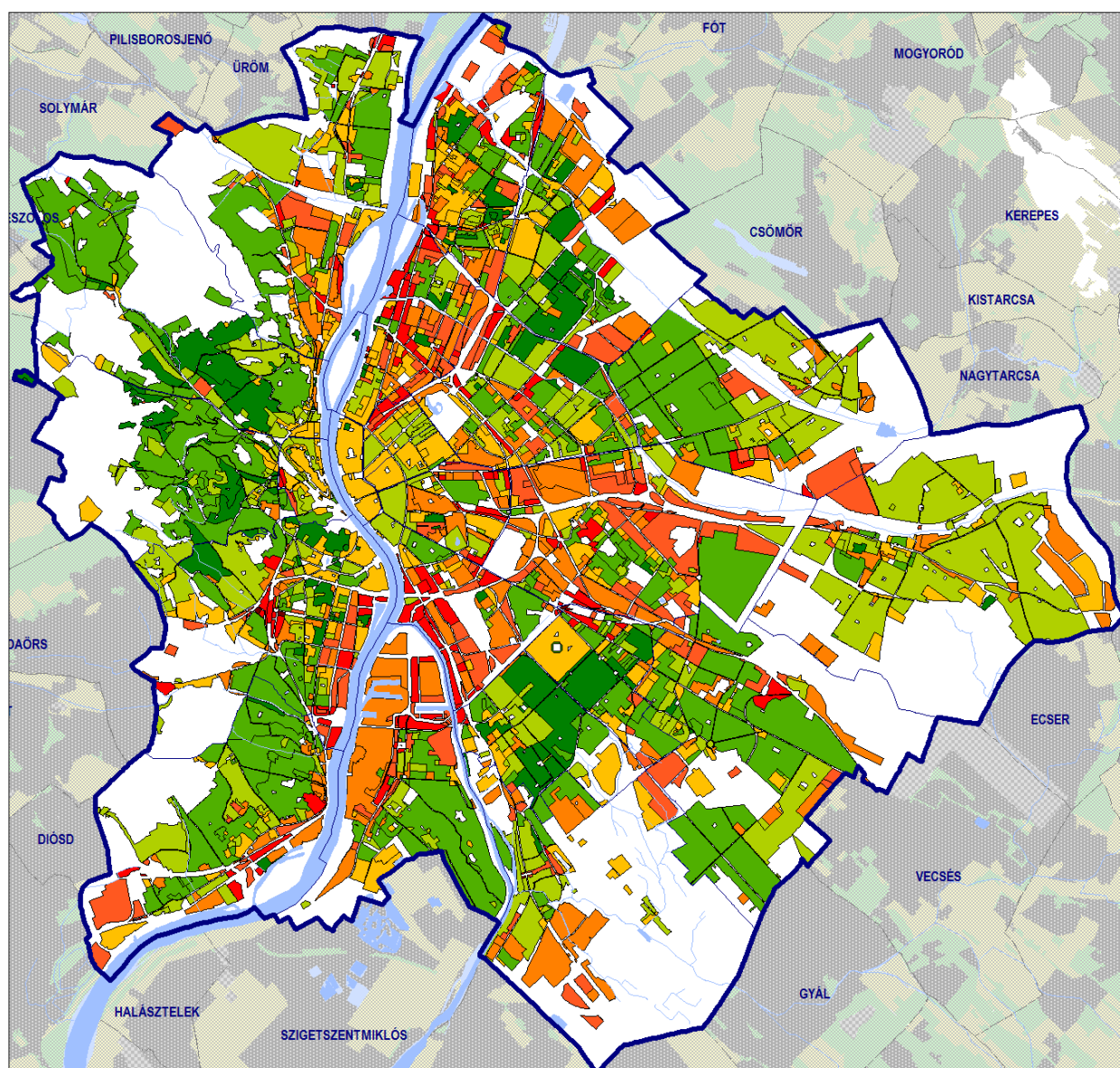
Az egyes területek beépítési sűrűségének meghatározásának alapját egyrészt a kialakult, távlatban megőrzésre kívánatos adottságok képezik, másrészt a területtel kapcsolatos koncepcionális célok. Míg a TSZT a beépítési sűrűségi értékeket a területfelhasználási kategóriákhoz köti, addig az FRSZ a konkrét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

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



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.

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



Területek fejlesztési potenciálja (a beépítési sűrűség lehetséges növekménye)

A beépítési sűrűség számítása

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

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

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

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

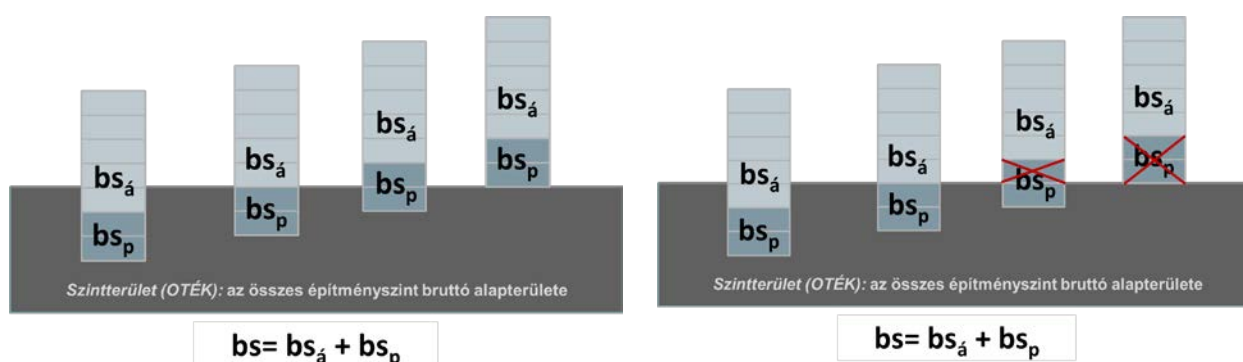
Ez az előírás az épületen belüli parkolást támogatja és megakadályozza, hogy a bsp alapján létesíthető szintterület – a felszíni parkolás biztosítása esetén – az épületkubust növelve, abba „beépüljön”.

A beépítési sűrűség érvényesülése a kerületi szabályozásban

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

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

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



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

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

A 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 akkor alkalmazható, ha a fővárosi településrendezési eszközökre vonatkozó záró szakmai véleményében a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter az eltérésekhez hozzájárul.

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

A beépítési magasság meghatározásának jogi alapjai

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

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

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

A beépítési magassággal kapcsolatos OTÉK rendelkezések

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

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

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

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

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

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

Fentiek érdekében tehát az FRSZ kimondja, hogy:

*„A KÉSZ-ben a kerület beépítési jellemzőinek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság **vegyesen is alkalmazható.**”*

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 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 eltérést kezdeményezhető, mivel ebben az esetben az FRSZ nem korlátoz, hanem kedvezményes értéket biztosít.

A beépítési magasság meghatározásának indokai

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

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

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



Az egységes városi tájat keretező domborzat és a meghatározó Duna összképe

A beépítési magasság megállapításával és korlátozásával kapcsolatos területek meghatározása

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

1. Épített örökség magassági szabályozást igénylő területei

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

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

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

3. Magassági szabályozást igénylő egyes kisvárosias és kertvárosias lakóterületek

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

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

5. Magasépítmények számára igénybe vehető területek

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

A magassági szabályozás eltérő eszközei

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

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

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

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

Különösen magasság érzékeny területek – a Vár és egyes védett területek

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

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

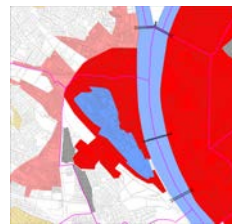
- **egyedi magassági szabályozást igénylő területek**, valamint
- **magassági korlátozással érintett védett területek.**

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

- 0 **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 ezért 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.



- o **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 utca jellemző magasságához való illeszkedés, vagy zárt sorú beépítés esetében a párkánycsatlakozás kerületi szabályozásban való meghatározásával lehet biztosítani. Ide tartozik pl.: a Tisztviselőtelep, a Wekerle, a Gázgyári lakótelep, vagy Budafok hagyományos beépítésű területe.



Az utcai légtérarány és a párkánymagasság összefüggései

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

Az *utcai légtérarány* szabályai alapján alakult ki a történeti városrészek jelentős hányada a XIX. század végén XX. század elején, amelynek során az **utcaszélesség** függvényében kellett az épületek magasságát meghatározni. Ennek a szemléletnek a szabályozásba való újbóli beépülése szükségessé teszi a megengedett legnagyobb **párkánymagasság** megállapítását, amire az OTÉK 7. § (4) bekezdés ad felhatalmazást.

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

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

A város állandó mozgásban van, a történeti városrészek esetében is jelentkeznek igények a meglévő épület rendeltetésének módosítására, átalakítására, átépítésére vagy bővítésére, a foghíjak beépítésére, esetenként a védelemre önmagában nem érdemes épületek helyén új épületek létesítésére. Ezek tekintetében különbséget kell tenni az értékes épületekkel rendelkező történeti városmag és az azt körülvevő, zárt sorú beépítésű, jellemzőiben a városmához 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 megkötelezéseket igényel, mint az utóbbi.

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

A történeti városrészeken kívül eső, de nagyvárosias karakter irányába fejlődő területeken is érvényesülnie kell a kedvező légtéraránynak, 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 metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.”*

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

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

A megengedett legnagyobb párkánymagasság feletti tér magassági szabályai

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

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

Kiegészítő szabályok

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

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

Az utcai légtérarány alapú magassági szabályozás részletezése

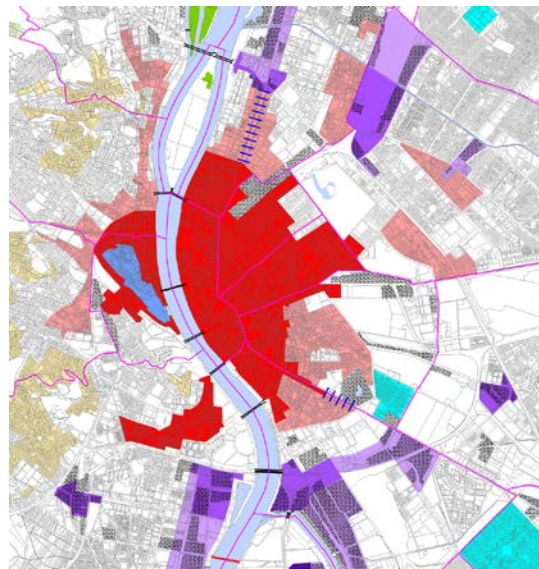
A megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározása

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

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



kiemelten védendő karakterű terület
– I. párkánymagassági kategória szabályozása
karakterőrző, terület
– II. párkánymagassági kategória szabályozása



A *kiemelten védendő karakterű területen* jellemzően keskenyek az utcák, a korabeli városfejlődés jelei helyenként a fesztettebb utcai légtérarányban is megmutatkoznak. A történeti városrész XIX. század végi átépülésére vonatkozó szabályok is eltérően szabályozták magassági szempontból e területeket, ezért itt a magassági értékek is kismértékben emeltebbek 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 az adott tömb előtti közterület átlagos szélességét kell figyelembe venni.

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

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

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

További feltételek

- A világörökség területére eső Dunára néző

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

- a 12 méternél kisebb közterületi szélesség esetén annak 1,5-szerese, de legfeljebb 15,0 méter lehet;
- a legalább 12 méteres és annál nagyobb közterületi szélesség esetén annak 1,25-szöröse, de legfeljebb 21,0 méter lehet;
- a térkép külön rögzíti azon főutakat, amelyek mellett a *megengedett legnagyobb párkánymagasság* elérheti a 25,0 métert.

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

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

Párkányilleszkedés

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

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

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

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

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

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

A *karakterőrző területen* a szomszédos épület magassága kevésbé mérvadó, mert ezeken a területeken előfordulhat, hogy a folyamatos városias átalakulás miatt a szomszédos házak jelentősen alacsonyabbak, mint az utca átlagos párkánymagassága, így nincs kötött igazodási kényszer, de természetesen a KÉSZ élhet ezzel a szabályozási eszközzel.

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

Egyes épületrészek magassága

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

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

Ezek a síkok (burkolósíkok) 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 burkolósíkokat kell figyelembe venni, tehát nem az épület saját mért vagy tervezett párkánymagasságához kell viszonyítani a túlnyúlásokat.

A *kiemelten védendő karakterű területen* a párkánymagasság metszsvonalára fektetett sík hajlásszöge 45° .

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

A történeti városrészek esetében előfordul, hogy a megadott megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke kisebb, mint egy meglévő épületé. Ahol ez az eltérés jelentős, 6,0 méternél, vagyis kb. két szintnél több, ott eltérő szabályt kell bevezetni.

Ennek alapján ahol meglévő szomszédos épület, amely zárt sorúan csatlakozik és párkánymagassága több mint 6,0 méterrel magasabb a lehetségesnél, ott eltérő szabályok szükségesek annak érdekében, hogy a telek hátsó részén a tűzfalak takarásával építményszint jöhesse létre, azonban az nem lehet korlátlan. Ezért ezen esetekben a ferde sík (45° és 60°) tovább emelkedik, és a vízszintes sík akár elérheti a csatlakozó magasabb épület utcai gerincmagassági értékét, de nem haladhatja meg

- az alapállapot szerinti vízszintes sík magasságát 6,0 méternél jobban és
- nem lehet 31 méternél nagyobb távolságra a közterületi járda szintjétől.

Ezzel a kiegészítő szabállyal a magassági síkok a szomszédos épület magasságának függvényében rugalmasan illeszkedni tudnak.

Tornyok, kupolák, építészeti hangsúlyok,

Városképi hangsúlyok képzése érdekében létesíthetők olyan tornyok, kupolák, vagy egyéb építészeti hangsúlyok, épületdíszek, amelyek túlléphetik a fenti burkolósíkokat, 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 épületrékonstrukciók 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.

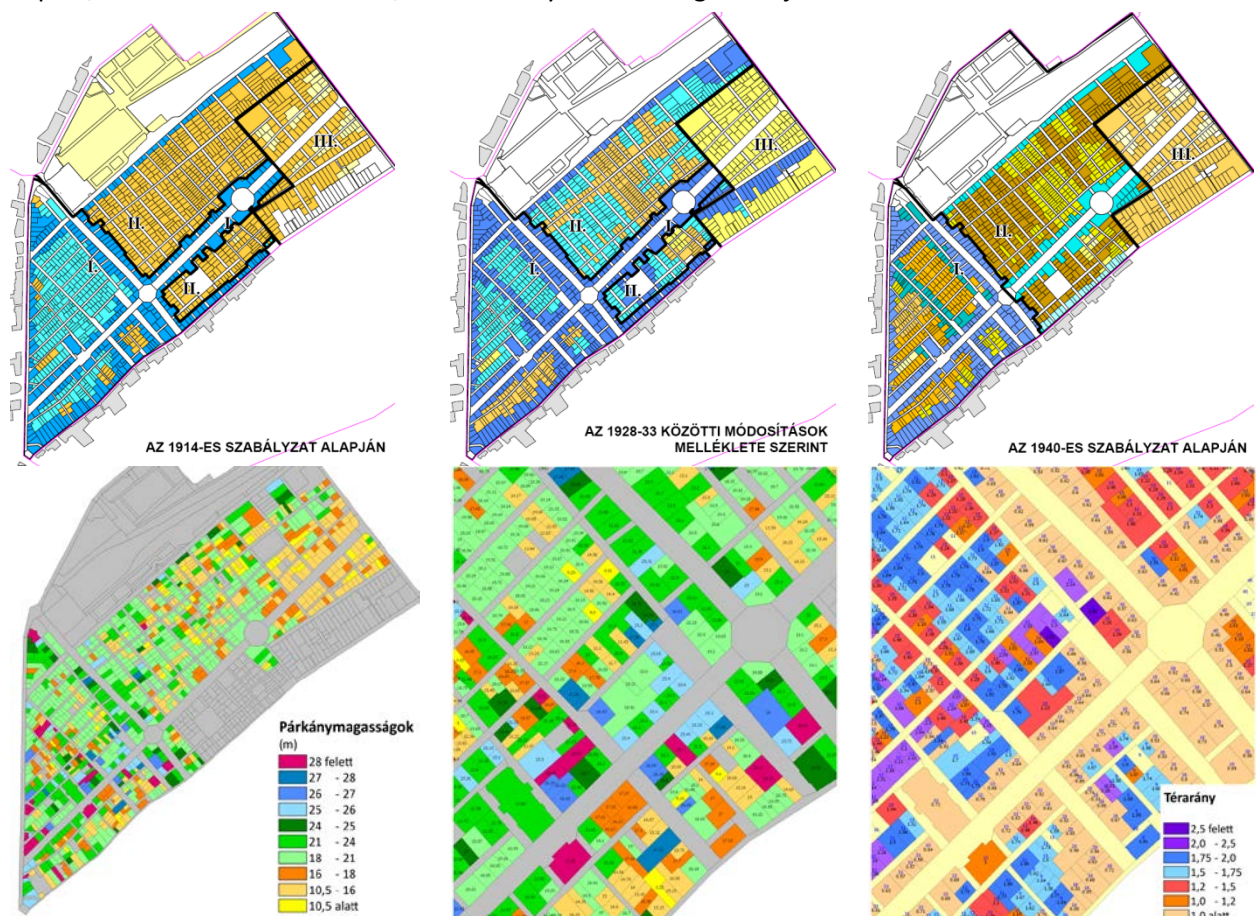
További javasolt elvek érvényesítése

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.

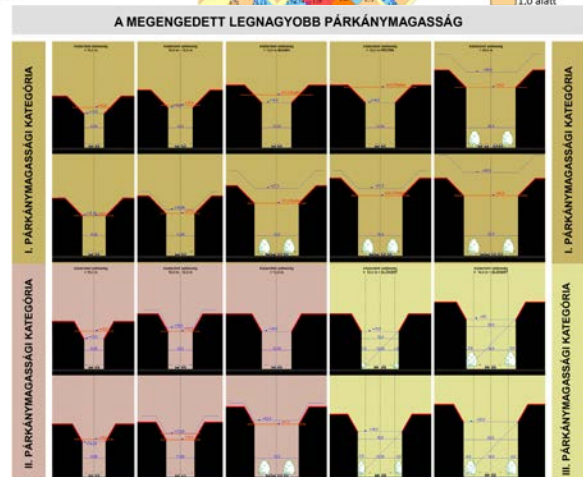
A szabályozást megalapozó vizsgálatok és elemzések részletei

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.



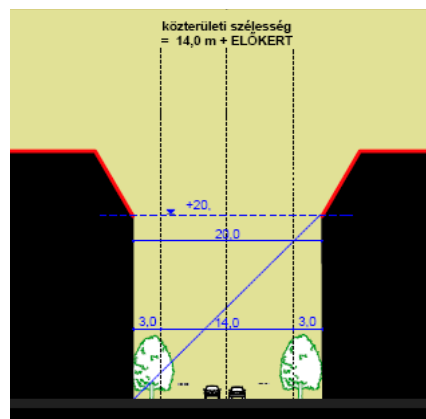
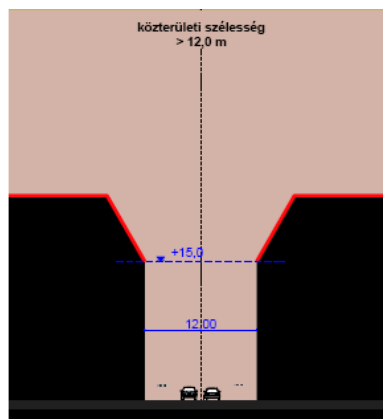
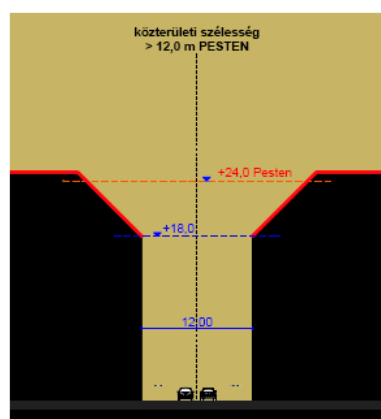
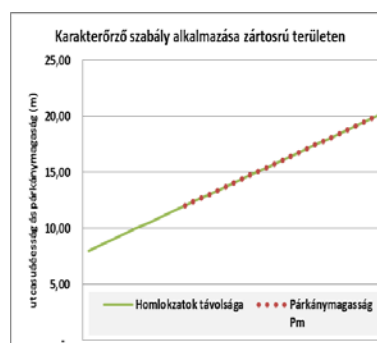
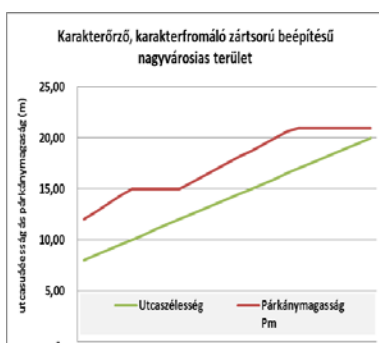
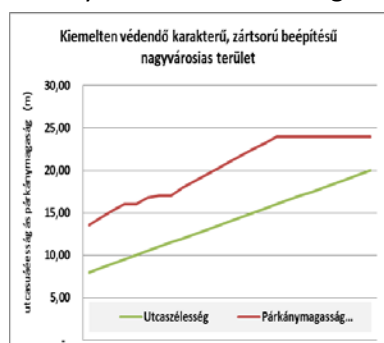
A szabályozás kidolgozásakor kiindulásként egyrészt a korábbi szabályzatokra lehetett hagyatkozni, másrészt egyes részleteiben jobban ismert területek magassági értékeire.

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 zártosú 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, ahol

- a beépítési mód zártosúan 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, amelyet a *megengedett legnagyobb párkánymagasság* nem léphet túl magassági értelemben, mivel itt az utcai légtérarány 1:1 kell, hogy legyen. 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 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 utcategyben 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			metszéspontlához képest			vízszintes terjedelme a homlokzat-szélesség arányában	túlnyúlás a vízszintes síkon (m)	ferde sík feletti térrészbe nyúlása	
sz= a közterület átlagos szélessége (m)	előírt utcai légtér-arány	megengedett legnagyobb párkánymagasság maximált értéke (m)	a ferde sík hajlásszöge (°)	a vízszintes sík magassága (m)					
I. párkánymagassági kategória – kiemelten védendő karakterű terület									
<10 m		1,7	16,0	és a magasabbik szomszéd épület párkány-magassága	45°	7,0	1/3	3,0	Ø
10 m ≤ sz <12 m		1,6	17,0						
Pesten 12 m ≤ sz		1,5	24,0						
Budán	12 m ≤ sz < 20 m		21,0						
	20 m ≤ sz		24,0						
✓ 15 m feletti közterületi szélesség esetén									
• A Duna parton – Pesten és Budán egyaránt – az épület párkánymagassága nem növelhető. • Szomszédos, 6,0 m-rel magasabb párkány esetében a vízszintes sík magassága a szomszédos magasabb épület utcai gerincmagasságát elérheti, magassága a 7,0 m felett 6,0 méterrel növelhető, és a közterületi járdaszinttől számított távolsága nem lehet több 31,0 méternél.									
II. párkánymagassági kategória – karakterőrző terület									
<12 m		1,5	15,0	Ø	60°	7,0	1/3	3,0	Ø
12 m ≤ sz <21 m		1,25	21,0						✓
21 m ≤ sz		Ø							15 m feletti közterületi szélesség esetén
• 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 • Szomszédos, 6,0 m-rel magasabb párkány esetében a vízszintes sík magassága a szomszédos magasabb épület utcai gerincmagasságát elérheti, magassága a 7,0 m felett 6,0 méterrel növelhető, és a közterületi járdaszinttől számított távolsága nem lehet több 31,0 méternél.									
III. párkánymagassági kategória – egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek									
homlokzatok közötti távolság	1,0	Ø	Ø	60°	7,0	1/3	3,0	✓	
• Az előírt utcai légtérarány esetében az utcai homlokzatra vonatkozó előkert mérete figyelembe vehető. • Szomszédos, 6,0 m-rel magasabb párkány esetében a vízszintes sík magassága a szomszédos magasabb épület utcai gerincmagasságát elérheti, magassága a 7,0 m felett 6,0 méterrel növelhető, és a közterületi járdaszinttől számított távolsága nem lehet több 31,0 méternél.									

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 térrányait, 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 légtérránynál.

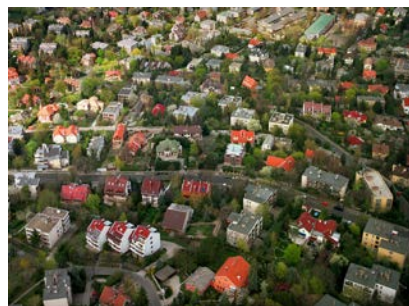
EGYES KISVÁROSIS ÉS KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

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 magasság korlátozása indokolt, melyet a 9,0 m-es beépítési magassággal lehet meghatározni.



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

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



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

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



EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

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

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

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

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



MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

Magasépületek fogalmi meghatározása

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

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

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

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

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

Magasépületek elhelyezési korlátai

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

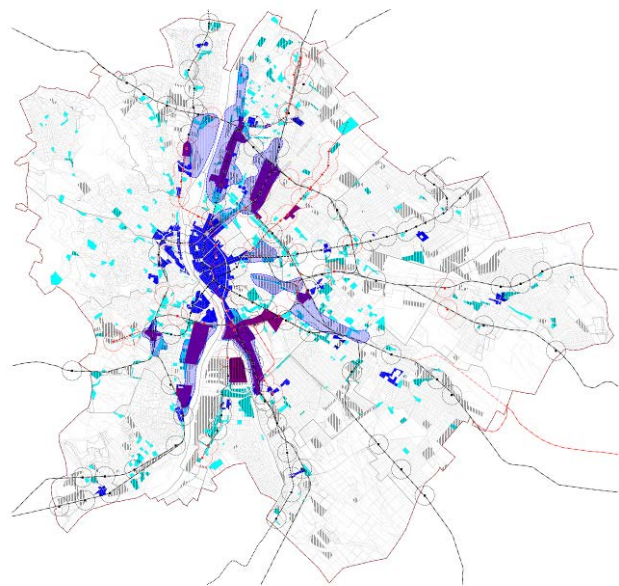
A magasházak (magasház és toronyház) beépítési magasságának meghatározása – telepíthetőségük helyszínének kijelölésén túl –, az épület legmagasabb pontjának meghatározásával történik a következők szerint:

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

A magasházak elhelyezhetőségét mutatja a mellékelt térkép, melyen a jelmagyarázatban szereplő területek figyelembevétele 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 presztízsberuházások – jelentős mozgatórugóvá válhatnak a fejlesztések tekintetében.
- Meglévő vagy tervezett kötőtpályás tömegközlekedési eszköz szükséges ahhoz, hogy jelentősebb és emblematikusabb fejlesztés az ilyen térségekben lehetővé váljon.
- A magasházak telepítése egyben nagyvárosias, településközponti vagy intézményi környezetet igényel.
- Nem kerültek külön térképi jelölésre azok a Vt-H területfelhasználási kategóriájú területek, ahol a központi környezetben a nagyvárosias beépítési jellemzők indokolják legfeljebb 45,0 méteres magasházak létesítését.

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

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

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

Toronyház telepíthetősége

Budapesten a legmagasabbnak számító toronyház létesítése (M=120 m) csak a nagyobb látószögön kívül eső Csepel északi részén válik lehetővé a terv szerint, mivel ott van lehetőség a koordinált és tervezett csoportos kialakításra és kompozíciós egységet biztosító új szabályozásra. Ott a megvalósítás nem konkurál a jellegzetes városi magaspontokkal – többek között a Parlament vagy a Bazilika magasságával –, és így a város harmonikus összképét sem töri meg. A terület megfelelő távolságra esik a város megőrzendő látványpontjaitól, így alkalmas az akár 120 m-es magasságot elérő épület, vagy épületcsoport elhelyezésére. Toronyház telepítésénél figyelembe kell venni a beépített környezetétől való távolságát is, amelynek legalább M/2 méretűnek kell lennie.

Magasépületek keresztmetszeti tényezői

A magasépületek esetében a magasság mellett fontos még az épület karcsúságát biztosító méretek megállapítása. Ennek arányokkal történő meghatározása (pl. magasság/szélesség) azonban csak jelentősebb magasság felett (cca. 90 m) kezd érvényesülni, akkor jelenthet egy jól megfogható egyenes arány szerint kifejezhető értéket. Az új szabályozás, a mai építészeti trendeket is figyelembe véve – a változatosabban alakított építészeti megfogalmazás érvényre juttatása érdekében – más eszközökhöz nyúl. Meghatározásra kerül a létesíthető magasépület 30 m feletti, önálló közlekedőmaggal rendelkező felmenő részeire, hogy

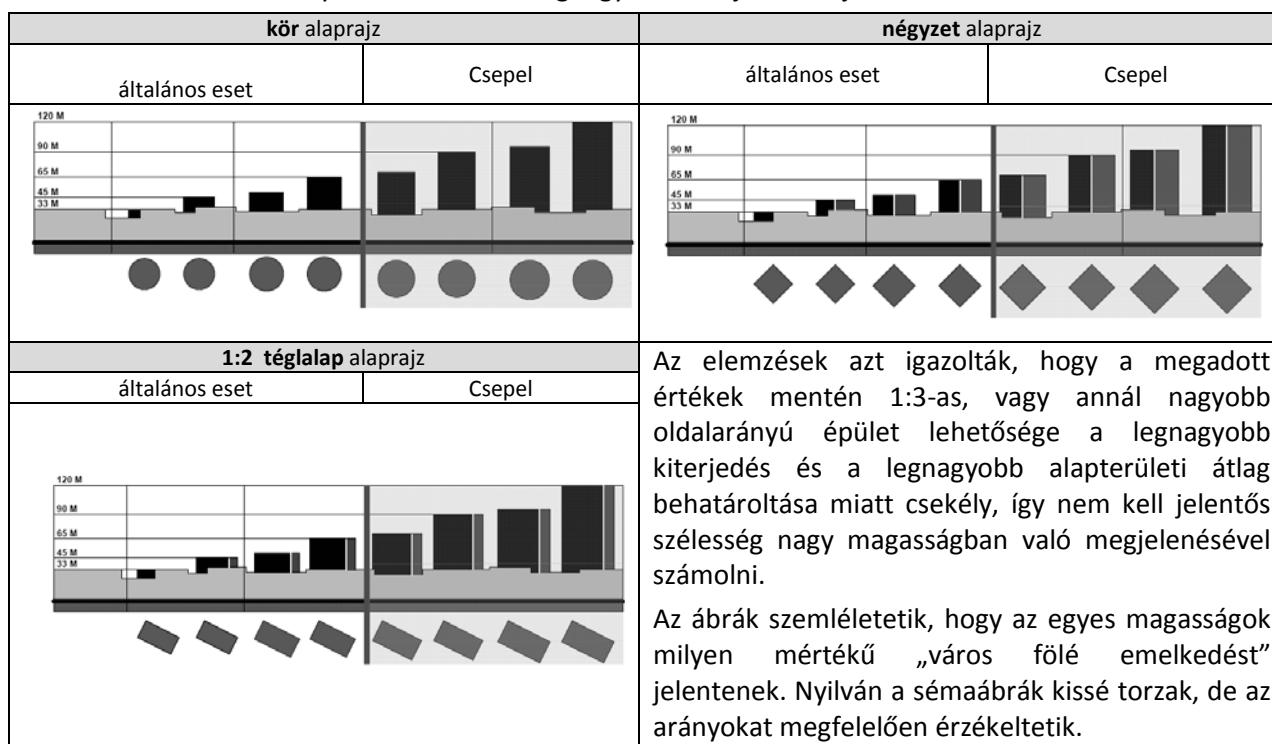
- legnagyobb alaprajzi kiterjedésének mennyi lehet az átlagértéke és
- és mennyi lehet az ugyanezen építményszintek bruttó alapterületeinek átlagértéke.

A különböző magassági értékekhez készített számítások azt igazolták, hogy az elvárt minimális szerkezeti szélességi méret meg kell, hogy haladja a 27-30 m körüli értéket és az alapterületi szükséglet is 700 m² feletti kell, hogy legyen. Ennél kisebb méretek esetében nem lehet megfelelő alaprajzot kialakítani a közlekedőmagok (liftek száma, menekülőlépcső stb.) szigorú előírásai mellett. Ez összefügg az érintett szintek horizontális kiterjedésével is, egyben az épületrész általános keresztmetszeti jellemzőivel. Azért nem kerül meghatározásra konkrét szélességi érték, mivel a magasházak – különösen a toronyházak – jellemzője manapság a játékos szerkezeti alakítás, vagyis nem feltétlen azonos keresztmetszetű és azonos függőleges síkú épületben kell gondolkodni. Az elhelyezhető magasház ezen jellemzői ezért szabadabb épületformálásra adnak lehetőséget, egyben a méretbeli elvárásokat is teljesítik. Magasház elhelyezése csak ezen feltételek mellett lehetséges, mivel városképileg a magasság és a hozzá tartozó szélességi jellemző szorosan összefügg.

Az alábbi táblázat jelzi, hogy magasház vagy toronyház milyen keresztmetszetet befolyásoló átlagértékek mellett létesíthető.

Magasház és toronyház egyes méreteinek legnagyobb értékei			
magasépület	az épület legmagasabb pontja	Magasépület (magasház, toronyház) 30 m feletti önálló közlekedőmaggal rendelkező szintjeinek	
		bruttó alapterületeiből számított átlagérték (m ²) maximuma	legnagyobb alaprajzi kiterjedéseiből számított átlagérték (m) maximuma
magasház	33-45	750	45
	45-65	900	50
toronyház	65-90	1050	55
	90-120	1200	60

A fenti táblázat eredményértékei az alábbi legnagyobb kiterjedést adják sémaábrákban bemutatva.



Magas műtárgy elhelyezhetősége

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

A magassági szabályozás – a beépítésre nem szánt területeken

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

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

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

A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MAGASSÁGSZABÁLYOZÁSI LEHETŐSÉGEI

A magasabb rendű jogszabályok figyelembevétele

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

- *nem határoz meg semmilyen magassági szabályt vagy értéket, ott kizárólag az OTÉK figyelembevételével kell szabályozni (OTÉK értékeit szigorítva vagy OTÉK eltéréssel 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 fejleszthetőségére törekedve, a szakmailag indokolt esetekben el kell kerülni a fővárosi terveszközök gyakori módosításait, ezért az alapvető elvárásokon túl a kerületi településrendezési eszközökben alkalmazható eltérési lehetőségek kerültek meghatározásra:

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

A főváros egészének működését biztosító közlekedési hálózatok területei

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

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

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

- közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület,

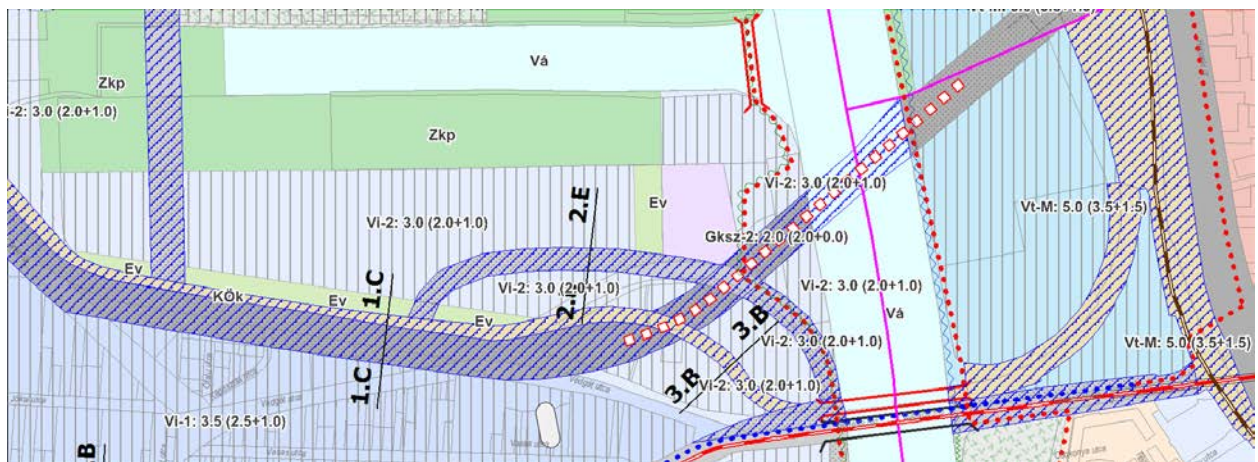
- A legnagyobb jelentőségű a közúti közlekedés területe, mivel ez fogadja be a hierarchikusan felépülő közúthálózatnak a településszerkezeti hatást is eredményező – autópályától gyűjtőútig terjedő – szintjeit, továbbá a teljes közösségi közlekedési rendszer felszíni részét, valamint a kerékpáros és gyalogos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

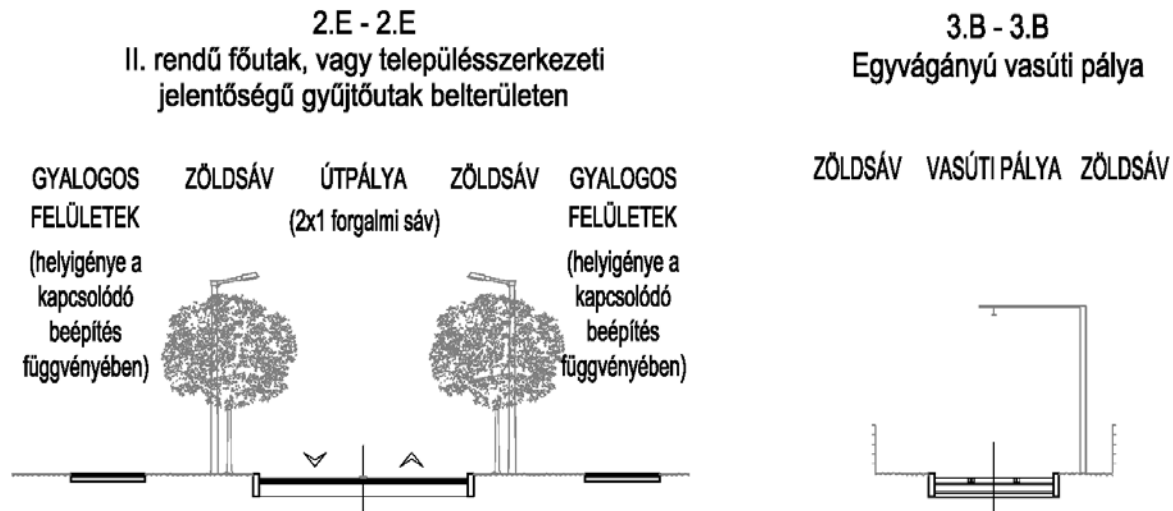
This technical drawing illustrates a complex road intersection. The main roads are labeled as Zkp (Zöldvezetékű közút) and Ek (Egyirányú közút). The intersection features several lanes with specific widths and stationing. Key labels include:

- Zkp**: Zöldvezetékű közút (Greenway road)
- Ek**: Egyirányú közút (One-way road)
- K-Közl**: Közlekedési közút (Traffic road)
- K-Ker**: Környező közút (Surrounding road)
- P+R min. 250 fh.**: Park-and-ride area with a minimum of 250 parking spaces.
- J**: Junction or intersection point.
- M**: Motor vehicle zone or similar designation.
- Lapozó út**: Lapozó út (Lapozó út - Lapszámok)
- Rajza láta**: Rajza láta (Drawing view)

The drawing also shows various lane markings, including dashed lines for lane boundaries and solid lines for edge lines. Stationing points are indicated along the roads, such as Vi-2: 3.5 (2.5+1.0), K-Közl: 2.0 (2.0+0.0), and K-Ker: 2.25 (1.5+0.75).

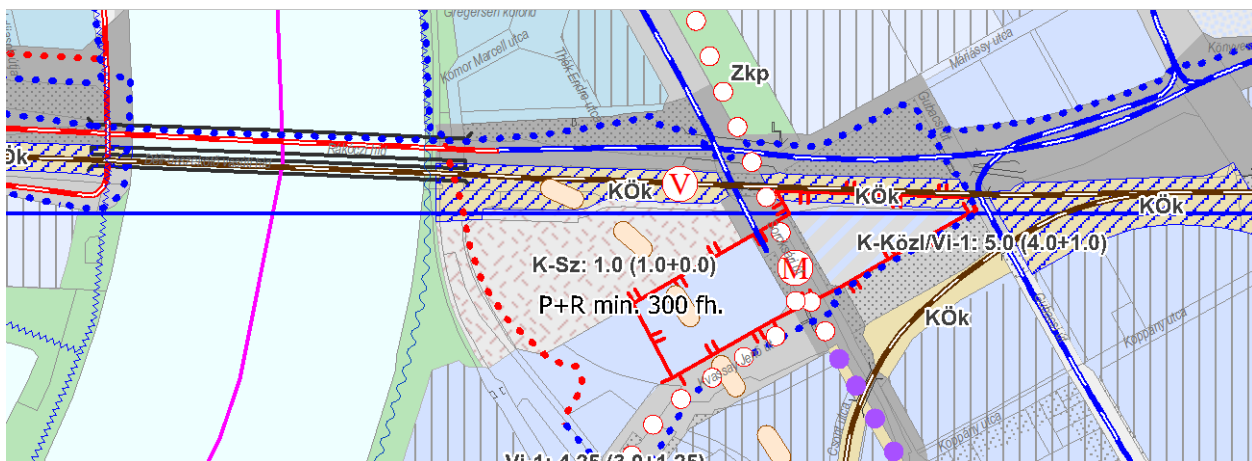
A fenti probléma rugalmas kezelését biztosítja a közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás eszköze, amely szerint a minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemek figyelembevételével a KÉSZ-ben kerül meghatározásra KÖu vagy KÖk területfelhasználási egység 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 szolgálja 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 közúthálózat és a közösségi közlekedési hálózat 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 megköötések jelennek meg (magán utak alkalmazhatósága, zsákutca kialakítása).

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

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



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

A településszerkezeti terv által meghatározott 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 közcsonna 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 RENDELETTERVEZET



Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
.../2015. (... ..) önkormányzati rendelete
Budapest főváros rendezési szabályzatáról

Budapest Főváros Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés b) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervek (Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Dunapoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Kulturális Örökségvédelmi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala I. kerületi Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Kulturális Örökségvédelmi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Budapesti Bányakapitányság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala, Pest Megyei Kormányhivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatósága, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Nemzeti Környezetügyi Intézet, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltató Központ, ÁNTSZ Országos Tisztifőorvosi Hivatal, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Budapesti Rendőr-főkapitányság, Országos Atomenergia Hivatal Nukleáris Biztonsági Igazgatósága), a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzatok (Budakalász Város Önkormányzata, Dunaharaszti Város Önkormányzata, Dunakeszi Város Önkormányzata, Ecsér Község Önkormányzata, Érd Megyei Jogú Város Önkormányzata, Fót Város Önkormányzata, Gyál Város Önkormányzata, Halásztelek Város Önkormányzata, Kistarcsa Város Önkormányzata, Pécel Város Önkormányzata, Törökbálint Város Önkormányzata, Üröm Község Önkormányzata, Vecsés Város Önkormányzata, Pest Megyei Önkormányzat), és az érintett kerületi önkormányzatok (Budapest I. kerület Budavári Önkormányzata, Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat, Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat, Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata, Budapest Főváros XV. kerületi

Önkormányzat, Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata, Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat, Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata, Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata, Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata, Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi Önkormányzat),

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi Hivatala Állami Főépítész és
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (8) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró a Miniszterelnökséget vezető miniszter

véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet területi hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Budapest főváros közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az építési szabályzatok (a kerületi és a fővárosi) kidolgozása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában

1. *Helyi autóbusz-pályaudvar*: legalább öt helyi járat végállomásaként kialakított közlekedési terület, vagy létesítmény.
2. *Kerékpáros infrastruktúra*: a kerékpározásra alkalmas közterületi vagy közhasználatú közlekedési építmények összessége.
3. *Magasépület*: a magasépítmények körébe tartozó toronyház és magasház gyűjtőfogalma.
4. *Magasház*: olyan magasépület, amely esetében az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65,0 méter.
5. *Magas műtárgy*: amelynek legmagasabb pontja a 30,0 métert meghaladja, de legfeljebb 120,0 méter.
6. *Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút*: a gyűjtőúthálózat elemei közül a településszerkezeti tervben KÖu területfelhasználási egységbe sorolt út.

7. *Toronyház*: olyan magasépület, amely esetében az épület legmagasabb pontja a 65,0 métert meghaladja, de legfeljebb 120,0 méter.

3. A rendelet mellékletei

3. §

(1) Térképi és rajzi mellékletek:

- a) az *1. (térképi) melléklet* a területfelhasználási egységek legnagyobb megengedett beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeit tartalmazó 1:10.000 méretarányú, 30 darab szelvényből álló tervlap sorozat,
- b) a *2. (térképi) melléklet* a beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének bsá-értékét tartalmazó 1:35.000 méretarányú tervlap,
- c) a *3. (térképi) melléklet* az egyes területek legnagyobb megengedett beépítési magasságát és a magasépítmények számára kijelölt területeket meghatározó 1:35.000 méretarányú tervlap,
- d) a *4. (térképi) melléklet* a Budapest jelen rendeletben alkalmazott zónáinak lehatárolását tartalmazó 1:100.000 méretarányú tervlap,
- e) az *5. (rajzi) melléklet* tartalmazza a közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeit az *1. mellékleten* irányadó területbiztosítással jelölt helyeken.

(2) Szöveges mellékletek:

- a) a *6. melléklet* tartalmazza a megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékeket és egyes feltételeket,
- b) a *7. melléklet* tartalmazza a magasépületek elhelyezhetőségének egyes feltételeit,
- c) a *8. melléklet* tartalmazza az *1. melléklet* szerinti „Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területekre” vonatkozó részletes feltételeket.

II. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. §

- (1) Az *1. melléklet* a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

- (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) *1. mellékletben* jelölt értéke
- a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és
 - b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)
- tevődik össze.
- (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az *1. mellékletben* meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.
- (4) Azokban az esetekben, ahol az *1. mellékletben* jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.
- (5) Azokban az esetekben, ahol az *1. mellékletben* jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötőtpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.
- (6) Azokban az esetekben, ahol az *1. mellékletben* átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.
- (7) Az *1. mellékletben* „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+ bsp 0,4).
- (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.

III. FEJEZET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGÁNAK KORLÁTOZÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

5. §

- (1) A 5.-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.
- (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.
- (3) A Budai Vár *3. mellékletben* lehatárolt területén a jellegzetes karakter megőrzését szolgáló egyedi magassági szabályozás határozható meg.
- (4) A *3. melléklet* szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.
- (5) Az 6.-8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a *3. melléklet* tünteti fel az alábbiak szerint:
- a) *kiemelten* védendő karakterű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: *I. párkánymagassági kategória*),

- b) *karakterőrző terület* – megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: *II. párkánymagassági kategória*),
- c) egyes *változással* érintett, jellemzően új beépítésű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: *III. párkánymagassági kategória*).

Az I.-II. párkánymagassági kategória területei

6. §

- (1) Az I.-II. párkánymagassági kategóriájú terület rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.
- (2) A legnagyobb párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések figyelmen kívül hagyhatók a *3. mellékleten lehatárolt I.-II. párkánymagassági kategóriájú területeken*, ha a beépítés
 - a) 12,5 méternél alacsonyabb beépítési magassággal tervezett, vagy
 - b) már kialakult szabadonálló, vagy teleszerű jellemzőkkel rendelkezik.

A b) pont esetében az I. párkánymagassági kategóriájú területen a beépítési magasság nem haladhatja meg a 33,0 métert.
- (3) Ahol a *3. mellékleten* az I. és II. párkánymagassági kategóriájú terület közterületen találkozik, ott a közterület menti egy-egy teleksoron a kettő közül bármelyik párkánymagassági kategóriájú terület szabálya alkalmazható.
- (4) Az utcai légtérarányt és a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét a közterület átlagos szélességének függvényében a *6. melléklet* rögzíti, amelynek keretein belül a KÉSZ meghatározza a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.
- (5) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a (7) – (8) bekezdések figyelmen kívül hagyásával.
- (6) A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének és a *6. mellékletben* rögzített utcai légtérarálynak a szorzata, amely nem lehet nagyobb az ott meghatározott maximált értéknél sem. Meghatározásánál a (7)-(8) bekezdésekben foglaltakat is be kell tartani.
- (7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen:
 - a) az épület párkánymagassága a *6. mellékletben* meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;
 - b) a Duna-part menti épületsor meglévő épületeinek párkánymagassága nem növelhető, kivéve a 8. § (5) bekezdésben foglalt eseteket.
- (8) A II. párkánymagassági kategóriájú területen
 - a) ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, akkor a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg;
 - b) a *3. mellékletben* jelölt főút menti egy-egy teleksávban a főút felé a megengedett legnagyobb párkánymagasság 25,0 méter.

A III. párkánymagassági kategória területei

7. §

- (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.
- (2) A III. kategóriába sorolt, új beépítésű területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem haladhatja meg az egymással szemközti utcai homlokzatok közötti távolság értékét, ha a KÉSZ-ben
 - a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és
 - b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja.
- (3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymás felé néző homlokzatok közötti nagyobb távolság alapján lehet megállapítani.

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései

8. §

- (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól
 - a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és
 - b) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon
(a továbbiakban együtt: *magassági síkok*).
 - (2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge
 - a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 45 fok,
 - b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.
 - (3) Amennyiben az I.-II. párkánymagassági kategória területén a szomszédos épület párkánymagassága legalább 6,0 méterrel nagyobb, mint a megengedett legnagyobb párkánymagasság, akkor az (1) bekezdés b) pontban meghatározott vízszintes sík magassága a szomszédos épület utcai gerincmagasságát elérheti, de
 - a) magassága legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg az (1) bekezdés b) pont szerinti távolságot és
 - b) a közterületi járdaszinttől számított távolsága nem lehet több 31,0 méternél.
- A ferde magassági sík ez esetben az a)–b) pont szerint megemelt vízszintes magassági síkig emelkedik.
- (4) A (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
 - a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
 - b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
 - c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és
 - ca) az épület utcai homlokzathosszáinak legfeljebb harmadán alkalmazható,
 - cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.

- (5) Az (1) – (4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben
- a) sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdész visszaépítése, helyreállítása – beleértve a pesti és a budai Duna parti épületsort is,
 - b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
 - c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.

4. Egyes kisvárosias és kertvárosias területekre vonatkozó beépítési magasságok

9. §

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

- a) a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen legfeljebb 9,0 méter lehet,
- b) kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületen – a közösségi intézményi épületre vonatkozó magasság kivételével – legfeljebb 7,5 méter lehet,
- c) Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületen legfeljebb 6,5 méter lehet.

5. Egyes dunai szigetekre vonatkozó magassági rendelkezések

10. §

A 3. melléklet szerint lehatárolt szigetek beépítésre szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb 18,0 méter lehet.

6. Magasépítményekre vonatkozó szabályozás

11. §

- (1) A 3. mellékletben magasépítmény számára kijelölt területeken csak akkor létesíthető magasház vagy toronyház, ha
- a) a 30,0 méter szintmagasságot meghaladó épületrészei megfelelnek – több ilyen épületrész esetén külön-külön is – a 7. mellékletben foglaltaknak, és
 - b) magassága az adott magassági lehatárolás szerint jelölt területen az épület legmagasabb pontjára vonatkozó értéket nem haladja meg.
- (2) A 3. mellékletben kijelölt olyan területen, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter, már meglévő toronyház 350,0 méteres körzetében – a városképi megjelenés és kompozíció függvényében – legfeljebb 90,0 méter legmagasabb ponttal toronyház is létesíthető.
- (3) A 3. mellékletben külön nem jelölt, nagyvárosias környezetben lévő Vt-H jelű területen olyan magasház létesíthető, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter.
- (4) Magas műtárgy – kizárólag közcélú szolgáltatás és közcélú feladatellátás érdekében – gazdasági vagy különleges területfelhasználási kategóriába sorolt terület azon részén létesíthető, amelyen magasépítmény elhelyezhető, de a KÉSZ nem teszi lehetővé magasépület létesítését. Kivételt képez az egyes gazdasági területek termelési technológiájához tartozó kémény, szellőző, hűtőtorony az átmeneti és az elővárosi zónában.

7. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás

12. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága
 - a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;
 - b) mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt
 - ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,
 - bb) Mk kertes mezőgazdasági területen 4,5 méter;
 - c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt
 - ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,
 - cb) a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembe vétele mellett Zvp városi park területen 9,0 méter az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.
- (2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.

IV. FEJEZET

A KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

8. Közúti közlekedési terület (KÖu)

13. §

- (1) Az *1. melléklet* szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe
 - a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),
 - b) I. rendű főutak (KÖu-2),
 - c) II. rendű főutak (KÖu-3),
 - d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4).
- (2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során
 - a) legalább 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,
 - b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
 - c) közterületi parkoló csak szervízútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.
- (3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során
 - a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
 - b) szervízút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

9. Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek

14. §

- (1) A világörökségi helyszínek és védőövezetük közterületeinek színvonalas kialakítása érdekében a közterület kialakítása vagy átalakítása csak közterület-alakítási terv alapján történhet.
- (2) Az *1. melléklet*ben tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű korzó” megnevezésű útvonalakat gyalogosútként, vagy gyalogos- és kerékpárútként kell kialakítani és fenntartani. A korzó kialakításakor legalább 6,0 m széles gyalogosfelületet kell biztosítani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A korzó kialakítása során meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot, kivéve ott, ahol annak fizikai akadályja van.
- (3) Az *1. melléklet*ben tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű városias sétány” megnevezésű útvonalakon a gyalogos és kerékpáros forgalom számára is helyet biztosító, a különböző közlekedési módokat megfelelően elválasztó, legalább 4,0 m széles burkolt felületet kell kialakítani és fenntartani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétány mentén legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve fenntartani.
- (4) Az *1. melléklet*ben tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány” megnevezésű útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát az igénybevételtől függően úgy kell megválasztani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen.

10. Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

15. §

- (1) Az *1. melléklet*ben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:
 - a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
 - b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali faszor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöltsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,
 - c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,
 - d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.
- (2) Az *1. melléklet*ben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:
 - a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,
 - b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,

- c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.

11. A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások

16. §

- (1) A kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell.
- (2) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső
 - a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy
 - b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállóinak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.

12. Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás

17. §

- (1) Az *1. melléklet*ben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással érintett és jelölt helyeken jogszabályban meghatározott szélességtől csak akkor lehet eltérni, ha legalább az *5. melléklet* szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra elemek a folyópálya szakaszokon biztosításra kerülnek.
- (2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással érintett és jelölt helyeken az *5. melléklet* szerinti műszaki infrastruktúra elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni, a fasorok elhelyezését biztosító zóldsávok szélessége minimum 2,0 méter.

13. Egyéb előírások

18. §

- (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani. A közterület egyéb célú használata esetén a gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 méter és nem lehet kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.
- (2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.

- (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.
- (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
- (6) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

V. FEJEZET

A KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

19. §

- (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű
 - a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
 - b) önálló épületként elektromos alállomások,
 - c) gázátadó állomások,
 - d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint
 - e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezésekelhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű
 - a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
 - b) elektromos alállomások,
 - c) gázátadó állomásokelhelyezésére szolgáló területek.
- (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonna.
- (5) A belső zóna kivételével az *1. mellékletben* meghatározott
 - a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,
 - b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.

VI. FEJEZET

A TSZT ÉS AZ FRSZ ALKALMAZÁSA A KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN

20. §

- (1) A nagyvárosias teletszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.
- (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. *melléklet* szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a
 - a) közigazgatási,
 - b) oktatási,
 - c) hitéleti,
 - d) egészségvédelmi,
 - e) szociális,
 - f) kulturális,
 - g) művelődési és
 - h) sport

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

- (3) Az 1. *melléklet*ben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet lehatárolható és megállapítható.
- (4) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket a rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.
- (5) A 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények számára – amennyiben azt a műszaki kialakítás indokolja – a beépítés paramétereit a KÉSZ-ben a beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereknek megfelelően is meg lehet határozni az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.

21. §

- (1) A TSZT-vel összhangban az 1. *melléklet*ben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során
 - a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége
 - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
 - ab) az útvonal gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése vagy fejlesztése,
 - ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,
 - ad) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén;
 - b) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége

- ba) új, vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,
 - bb) külön szintű közlekedési keresztezés építése,
 - bc) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén;
 - c) külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró létesíthető;
 - d) megszüntethető a főútvonal védőtávolsága a lakott területen belüli forgalom szabályozás bevezetésekor („belterületi közúttá válás”);
 - e) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy szüntethető meg
 - ea) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,
 - eb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;
 - f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elemek esetében a nyomvonal hosszától 50%-ban el lehet térni;
 - g) közúti vasúti vonalak hálózata módosítható, ha
 - ga) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,
 - gb) kis forgalmú (4000 utas/hap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;
 - h) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.
- (2) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.

VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

14. Hatálybalépés

22. §

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

15. Hatályon kívül helyező rendelkezések

23. §

Hatályát veszti a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, valamint a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, továbbá a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet.

Sárádi Kálmánné dr.
főjegyző

Tarlós István
főpolgármester

1. melléklet a ../2015. (...) Főv. Kgy. rendelethez

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

M=1:10.000 méretarányú tervlap-sorozat

2. melléklet a .../2015. (...) Főv. Kgy. rendelethez

„A területfelhasználási egységek bsá értékei” című,
M=1:35.000 méretarányú tervlap

3. melléklet a ../2015. (...) Főv. Kgy. rendelethez

„Egyes területek beépítési magassága” című,
M=1:35.000 méretarányú tervlap

1. HEGYVIDÉKI ZÓNA TERÜLETE:

Budapest közigazgatási határa – Bécsi út – Frankel Leó út – Török utca – Margit utca – Mecset utca – Mechwart liget – Keleti Károly utca – Fényes Elek utca – Margit körút – Lövház utca – Fény utca – Retek utca – Szilágyi Erzsébet fasor – Szamos utca – Ignotus utca – Csaba utca – Maros utca – Temes utca – Városmajor utca – Alma utca – Bíró utca – Gyógyfű utca – Kékgolyó utca – Németvölgyi út – Stromfeld Aurél út – Apor Vilmos tér – Csörsz utca – Sirály utca – Jagelló út – Budaörsi út – M1-M7 bevezető szakasza által határolt terület

2. BELSŐ ZÓNA TERÜLETE:

2.1. PEST

Róbert Károly körút – Hungária körút – Ajtósi Dürer sor – Dózsa György út – Verseny utca – Baross tér – Lóvásár utca – Fiumei út – Orczy út – Nagyváradi tér – Haller utca – Soroksári út – Tinódi utca – Gabona utca – Boráros tér – Lónyai utca – Kinizsi utca – Közraktár utca – Mátyás utca – Imre utca – Csarnok tér – Pipa utca – Fővám tér – Molnár utca – Március 15. tér – Galamb utca – Régiposta utca – Apáczai Csere János utca – Széchenyi István tér – Akadémia utca – Kossuth Lajos tér – Balassi Bálint utca – Pozsonyi út – Szent István park – Hollán Ernő utca – Szent István park – Pozsonyi út – Bessenyei utca – Kárpát utca – Dráva utca – Pannónia utca – Párkány utca által határolt terület

2.2. BUDA

Árpád fejedelem útja – Üstökös utca – Liphay utca – Bem József tér – Fő utca – Apor Péter utca – Hunyadi János út – Sikló utca – Lánchíd utca – Öntőház utca – Árpád utca – Szarvas tér – Kereszt utca – Hegyalja út – Sándor utca – Orom utca – Szirtes út – Verejték utca – Kemenes utca – Bartók Béla út – Csiky utca – Budafoki út – Lágymányosi utca – Bicskei utca – Karinthy Frigyes út – Móricz Zsigmond körtér – Villányi út – Budaörsi út – Jagelló út – Sirály utca – Csörsz utca – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út – Kékgolyó utca – Gyógyfű utca – Bíró utca – Alma utca – Városmajor utca – Temes utca – Maros utca – Csaba utca – Ignotus utca – Szamos utca – Szilágyi Erzsébet fasor – Retek utca – Fény utca – Lövház utca – Margit körút – Fényes Elek utca – Keleti Károly utca – Mechwart liget – Mecset utca – Margit utca – Török utca – Frankel Leó út – Bécsi út – Szépvölgyi út – Lajos utca – Dereglye utca által határolt terület

3. ÁTMENETI ZÓNA TERÜLETE:

3.1. ÉSZAK-BUDA

Aranyvölgy utca – Aranyhegyi út - III. ker. Esztergomi vasútvonal – Szentendrei út – Ladik utca – Bogdáni út – Folyamőr utca – Miklós tér – Laktanya utca – Harrer Pál utca – Fő tér – Hídfő utca – Lajos utca – Szépvölgyi út – Bécsi út által határolt terület

3.2. PEST

Újpest-Városkapu – Balzsam utca – Dugonics utca – Madridi utca – Rákospalotai körvasút sor – Szuglói körvasút sor – Keresztúri út – Kozma utca – Felsőcsatári út – Hangár utca – Ferihegyi repülőtérre vezető út – Vak Bottyán utca – Simonyi Zsigmond utca – Kisfaludy utca – Ady Endre út – Hunyadi utca – Nagysándor József utca – Helsinki út – Soroksári út – Haller utca – Nagyváradi tér – Orczy út – Fiumei út – Lóvásár utca – Baross tér – Verseny utca – Dózsa György út – Ajtósi Dürer sor – Hungária körút – Róbert Károly körút – Esztergomi út – Dagály utca – Váci út által határolt terület

3.3. DÉL-BUDA

Villányi út – Móricz Zsigmond körtér – Karinthy Frigyes út – Bicskei utca – Lágymányosi utca – Budafoki út – Karinthy Frigyes út – Bogdánfy utca – Budafoki út – Hunyadi János út – Feltáró utca – Ady Endre út – Balatoni út – Repülőtéri út – Budapest közigazgatási határa – M1-M7 bevezető szakasza – Budaörsi út által határolt terület

4. ELŐVÁROSI ZÓNA TERÜLETE:

4.1. ÉSZAK-BUDA

Budapest közigazgatási határa – Királyok útja – Nánási út – III. ker. Esztergomi vasútvonal – Aranyvölgy utca – Bécsi út által határolt terület

4.2. PEST

Budapest közigazgatási határa – Haraszti út – Grassalkovich út – Helsinki út – Nagysándor József utca – Hunyadi utca – Ady Endre út – Kisfaludy utca – Simonyi Zsigmond utca – Vak Bottyán utca – Ferihegyi repülőtérre vezető út – Hangár utca – Felsőcsatári út – Kozma utca – Keresztúri út – Szuglói körvasút sor – Rákospalotai körvasút sor – Madridi utca – Dugonics utca – Balzsam utca – Újpest-Városkapu – Váci út által határolt terület

4.3. CSEPEL

Budapest közigazgatási határa – Hollandi út – Somlyói utca – Királyhágó út – Sügér utca – Szent István út – Muskátli utca – Szökőár utca – Kormányos utca – Matróz utca – Vitorlás utca – Ladik utca – Damjanich János út – Csónak utca – Hajós utca – Damjanich János út – Fürdő utca – Révész út – Lázár Vilmos utca – Szellős út – Határ utca – Késmárki utca – Széchenyi István utca – Kikötő utca – Barcsi tér – Katona József utca – Kassai köz – Vágóhid utca – Popieluszko utca – Zsák Hugó utca – Duna utca – Ady Endre út – Terelő utca – Gáz utca – Tekercselő utca – Salak út – Vas Gereben utca – Rév utca – Rózsa utca – Rezeda utca – Toldy Ferenc utca – Murányi utca – Tinódi utca – Klapka utca – II. Rákóczi Ferenc út által határolt terület

4.4. DÉL-BUDA

Budapest közigazgatási határa – Repülőtéri út – Balatoni út – Ady Endre út – Feltáró utca – Hunyadi János út – Nagytétényi út – Városház tér – Mária Terézia utca – Nagytétényi út – Vágóhid utca – 6-os út – Campona utca – Nagytétényi út által határolt terület

5. DUNA MENTI ZÓNA TERÜLETE:

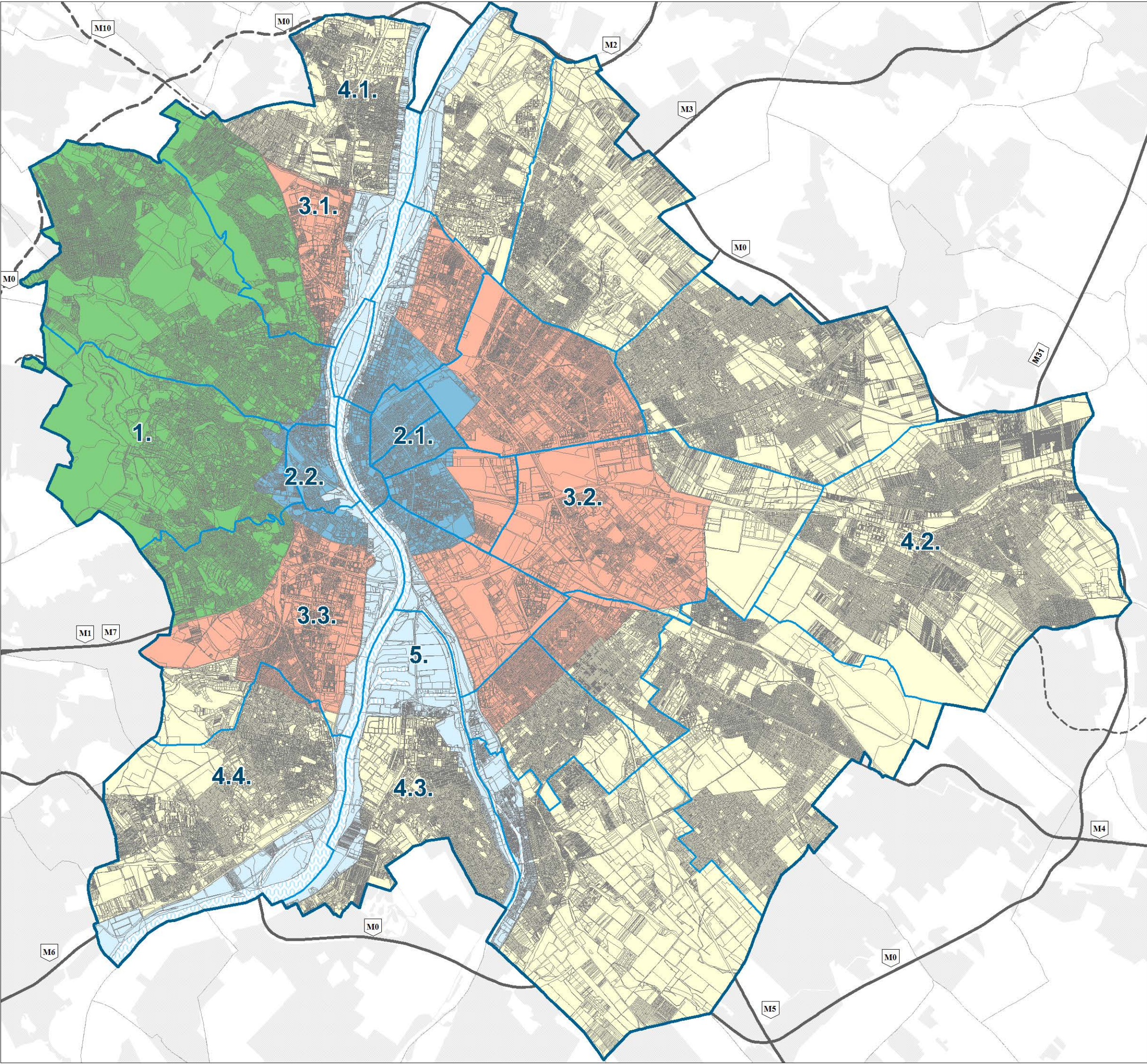
Budapest közigazgatási határa – Váci út – Dagály utca – Esztergomi út – Párkány utca – Pannónia utca – Dráva utca – Kárpát utca – Bessenyei utca – Pozsonyi út – Szent István park – Hollán Ernő utca – Szent István park – Pozsonyi út – Balassi Bálint utca – Kossuth Lajos tér – Akadémia utca – Széchenyi István tér – Apáczai Csere János utca – Régiposta utca – Galamb utca – Március 15. tér – Molnár utca – Fővám tér – Pipa utca – Csarnok tér – Imre utca – Mátyás utca – Közraktár utca – Kinizsi utca – Lónyai utca – Boráros tér – Liliom utca – Gabona utca – Tinódi utca – Soroksári út – Helsinki út – Grassalkovich út – Haraszti út – Budapest közigazgatási határa – Hollandi út – Somlyói utca – Királyhágó út – Sügér utca – Szent István út – Muskátli utca – Szökőár utca – Kormányos utca – Matróz utca – Vitorlás utca – Ladik utca – Damjanich János út – Csónak utca – Hajós utca – Damjanich János út – Fürdő utca – Révész út – Lázár Vilmos utca – Szellős út – Határ utca – Késmárki utca – Széchenyi István utca – Kikötő utca – Barcsi tér – Katona József utca – Kassai köz – Vágóhid utca – Popieluszko utca – Zsák Hugó utca – Duna utca – Ady Endre út – Terelő utca – Gáz utca – Tekercselő utca – Salak út – Vas Gereben utca – Rév utca – Rózsa utca – Rezeda utca – Toldy Ferenc utca – Murányi utca – Tinódi utca – Klapka utca – II. Rákóczi Ferenc út – Budapest közigazgatási

határa – Nagytétényi út – Campona utca – 6-os út – Vágóhid utca – Nagytétényi út – Mária Terézia utca – Városház tér – Nagytétényi út – Hunyadi János út – Budafoki út – Bogdánfy utca – Karinthy Frigyes út – Budafoki út – Csiky utca – Bartók Béla út – Kemenes utca – Verejték utca – Szirtes út – Orom utca – Sánc utca – Hegyalja út – Kereszt utca – Szarvas tér – Árpád utca – Öntőház utca – Lánchíd utca – Sikló utca – Hunyadi János út – Apor Péter utca – Fő utca – Bem József tér – Liphay utca – Üstökös utca – Árpád fejedelem útja – Dereglye utca – Lajos utca – Hídfő utca – Fő tér – Harrer Pál utca – Laktanya utca – Miklós tér – Folyamőr utca – Bogdáni út – Ladik utca – Szentendrei út – III. ker. Esztergomi vasútvonal – Nánási út – Királyok útja – Budapest közigazgatási határa által határolt terület

BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

4. MELLÉKLET

BUDAPEST ZÓNARENDSZERE

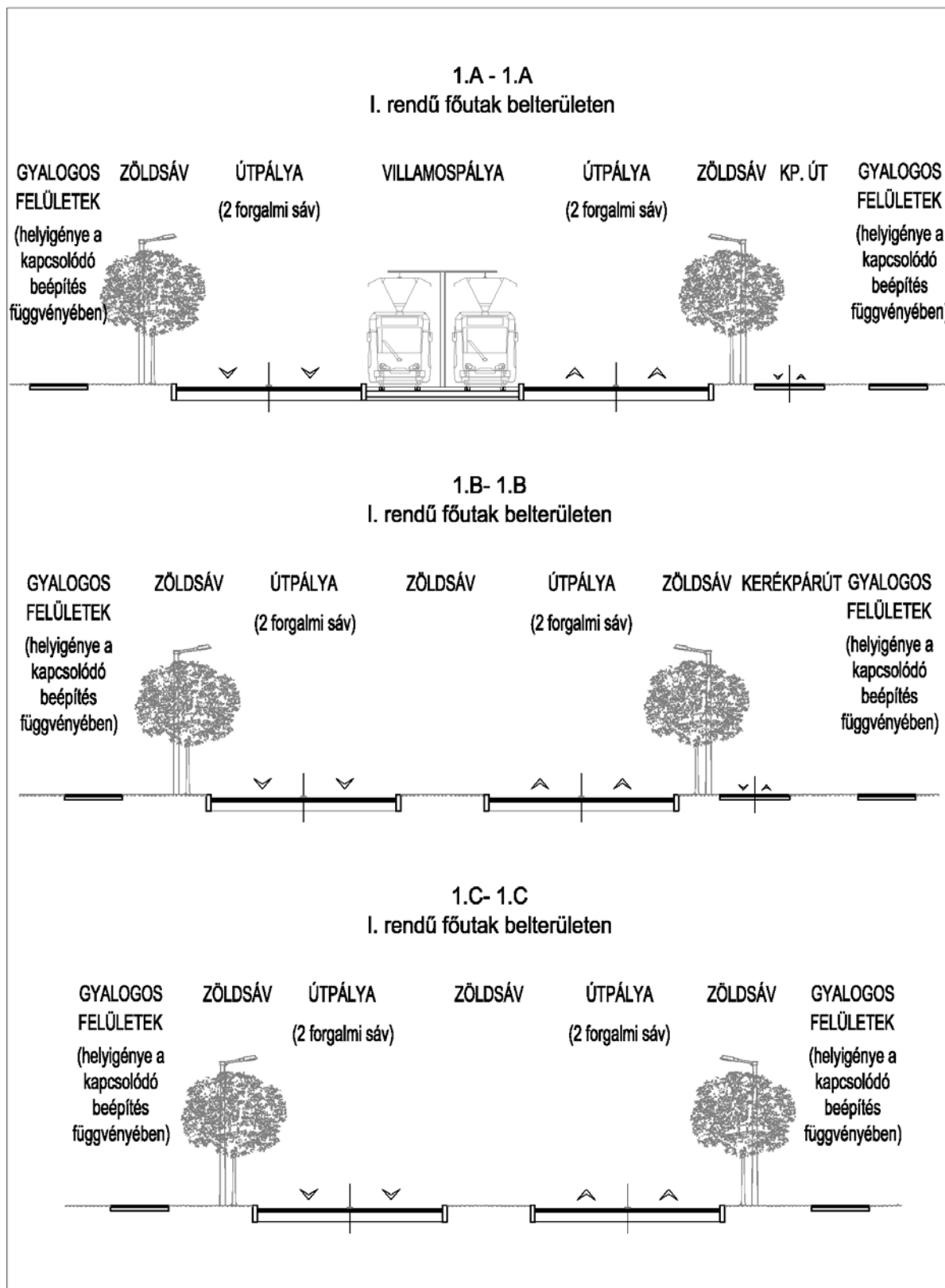


JELMAGYARÁZAT

- 1. Hegyvidéki zóna
- 2. Belső zóna
 - 2.1. Pest
 - 2.2. Buda
- 3. Átmeneti zóna
 - 3.1. Észak-Buda
 - 3.2. Pest
 - 3.3. Dél-Buda
- 4. Elővárosi zóna
 - 4.1. Észak-Buda
 - 4.2. Pest
 - 4.3. Csepel
 - 4.4. Dél-Buda
- 5. Duna menti zóna

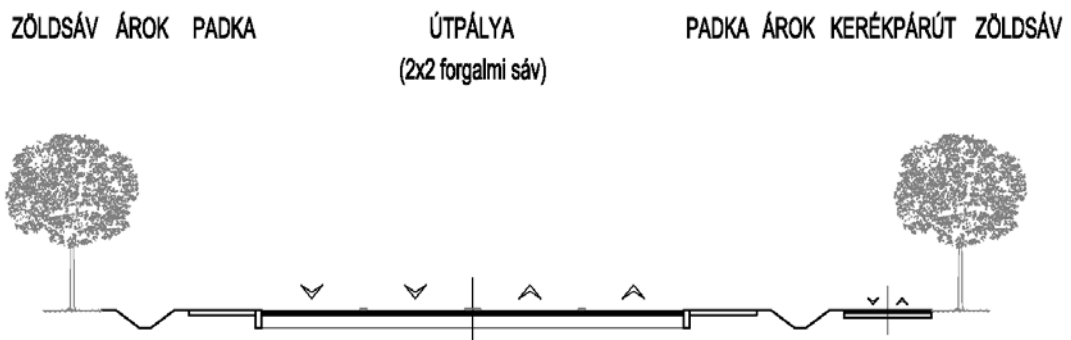
5. melléklet a/2015. (...) Főv. Kgy. rendelethez

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

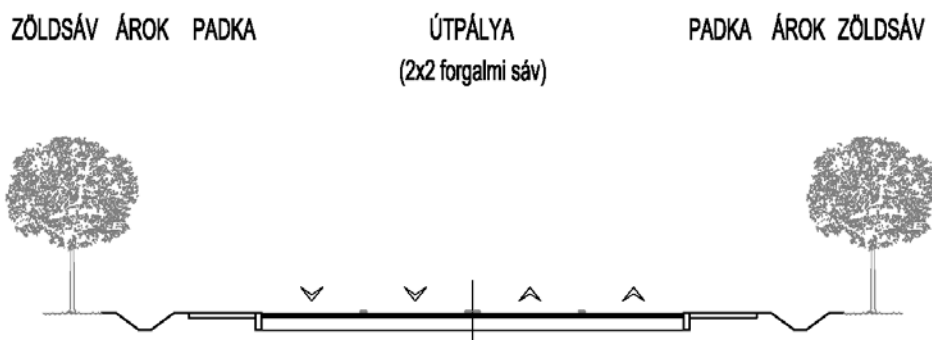


A gyalogosjárda szélessége a 15. § (2) c) pontja figyelembe vétele mellett legalább 1,5 méter, amelyet a szükséges biztonsági sávok szélességeivel növelni kell.

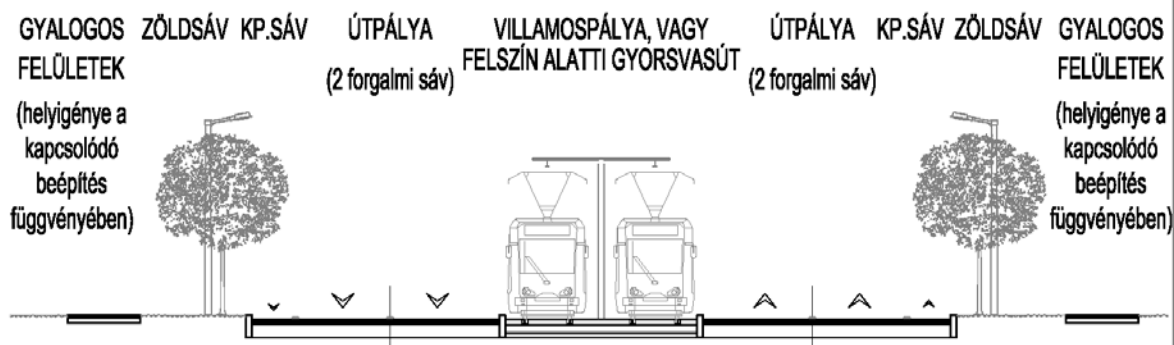
1.D - 1.D
I. rendű főutak külterületen



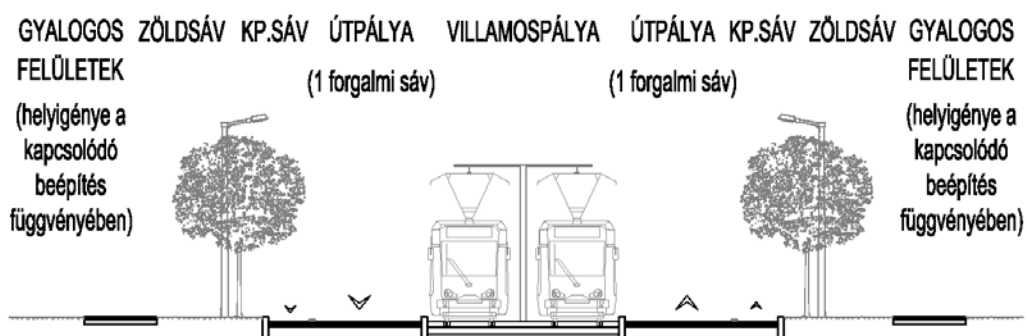
1.E - 1.E
I. rendű főutak külterületen



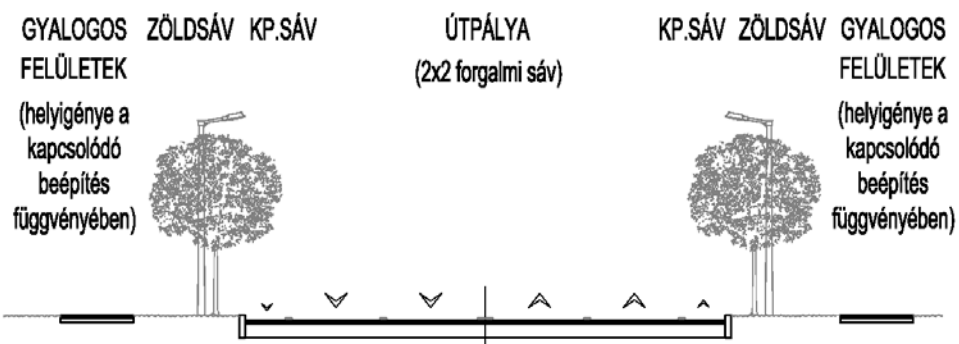
2.A - 2.A
II. rendű főutak belterületen



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



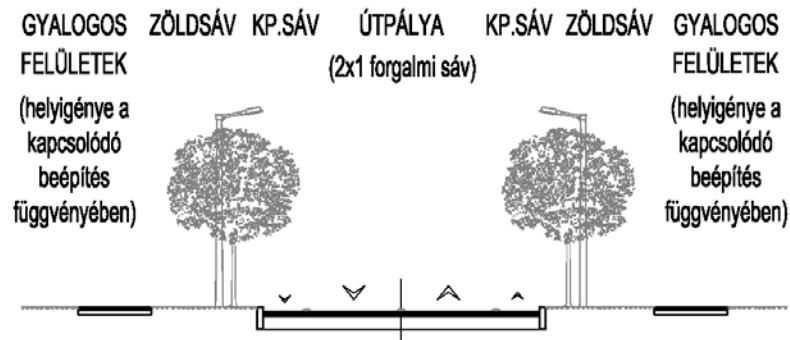
2.C - 2.C
II. rendű főutak belterületen



A gyalogosjárda szélessége a 15. § (2) c) pontja figyelembe vétele mellett legalább 1,5 méter, amelyet a szükséges biztonsági sávok szélességeivel növelni kell.

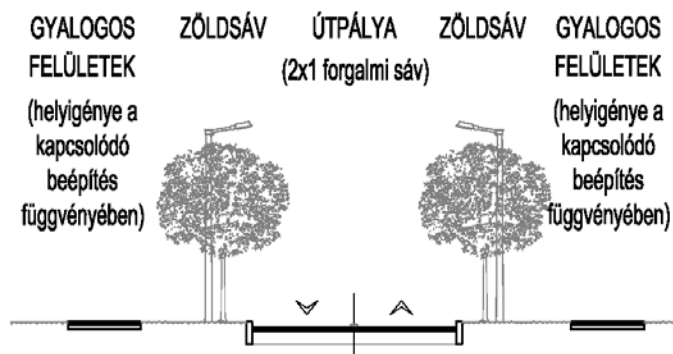
2.D - 2.D

II. rendű főutak, vagy településszerkezeti
jelentőségű gyűjtőutak belterületen



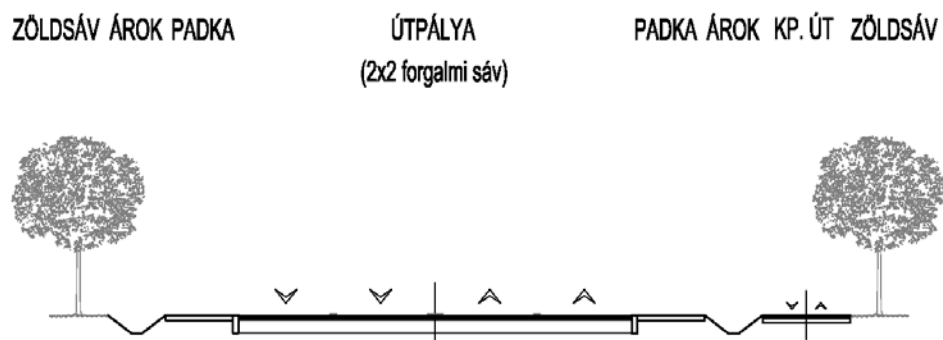
2.E - 2.E

II. rendű főutak, vagy településszerkezeti
jelentőségű gyűjtőutak belterületen



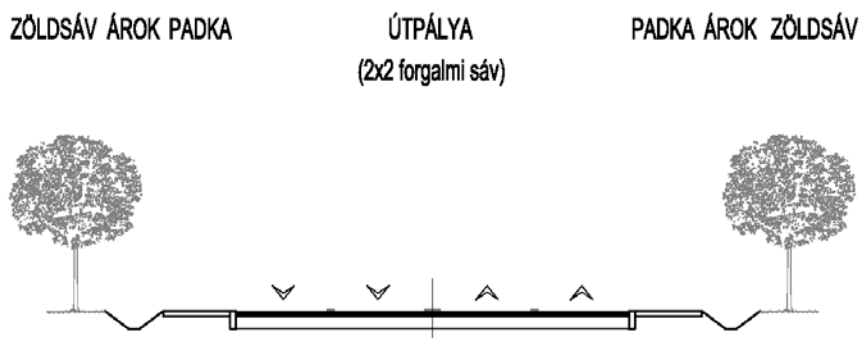
2.F - 2.F

II. rendű főutak külterületen

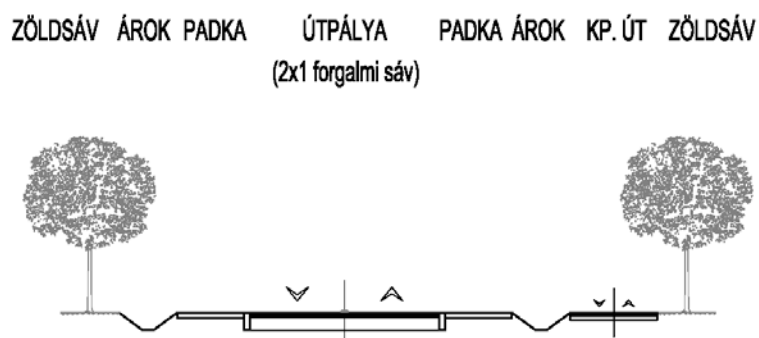


A gyalogosjárda szélessége a 15. § (2) c) pontja figyelembe vétele mellett legalább 1,5 méter, amelyet a szükséges biztonsági sávok szélességeivel növelni kell.

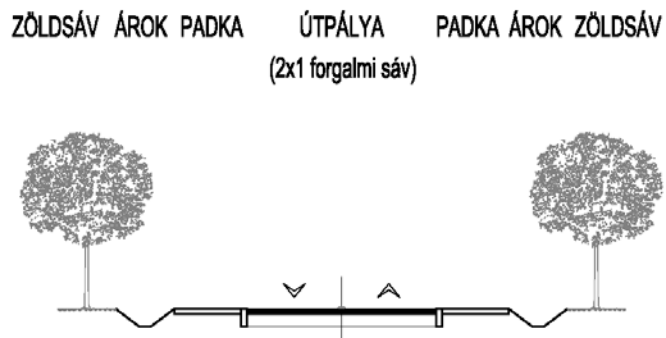
2.G - 2.G
II. rendű főutak külterületen



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

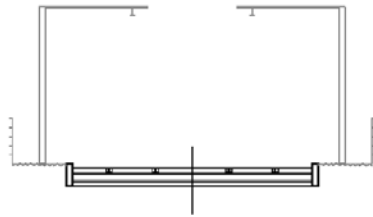


2.I - 2.I
**II. rendű főutak, vagy településszerkezeti
 jelentőségű gyűjtőutak külterületen**



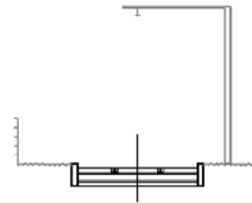
3.A - 3.A
Kétvágányú vasúti, gyorsvasúti pálya

ZÖLDSÁV VASÚTI PÁLYA ZÖLDSÁV



3.B - 3.B
Egyvágányú vasúti pálya

ZÖLDSÁV VASÚTI PÁLYA ZÖLDSÁV



6. melléklet a/2015. (...) Főv. Kgy. rendelethez

A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékek és egyes feltételek

terület	a közterület átlagos szélessége = sz	utcai légtérarány	a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint
	(m)	(m/m)	(m)
I. párkánymagassági kategória	sz < 10 m	1,7	16,0
	10 m ≤ sz < 12 m	1,6	17,0
	Pesten: 12 m ≤ sz	1,5	24,0
	Budán: 12 m ≤ sz < 20 m		21,0
	Budán: 20 m ≤ sz		24,0
II. párkánymagassági kategória	sz < 12 m	1,5	15,0
	12 m ≤ sz < 21 m	1,25	21,0
	21 m ≤ sz	-	21,0

7. melléklet a ../2015. (...) Főv. Kgy. rendelethez
A magasépületek elhelyezhetőségének egyes feltételei

magasépület	az épület legmagasabb pontja (m)	magasépület (magasház, toronyház) 30 m feletti – önálló közlekedő maggal rendelkező - szintjeinek	
		bruttó alapterületeiből számított átlagérték maximuma (m ²)	legnagyobb alaprajzi kiterjedéseiből számított átlagérték maximuma (m)
magasház	33-45	750	45
	45-65	900	50
toronyház	65-90	1050	55
	90-120	1200	60

8. melléklet a .../2015. (...) Főv. Kgy. rendelethez

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

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
II.	1.	Patakegyi út északi oldalán húzódó területsáv	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi, felszíni szakaszának üzembe helyezése
III.	1.	Bécsi út mente	10. sz. főút (Bécsi út) – 1108. sz. összekötőút csomópontjának fejlesztése
III.	2.	Józsefhegy	M0 északi szektor hiányzó szakaszának üzembe helyezése
IV.	1.	Külső Váci út – Tímár utca – Duna sor – Üdülő sor által határolt terület	Külső Szilágyi út - Megyeri út csomópont térségében 500 P+R parkoló forgalomba helyezése
IX.	1.	Ferencvárosi pályaudvartól délre a Határ út feletti beépítetlen terület	Körvasút menti körút Soroksári út – Nagykőrösi út közötti szakaszának üzembe helyezése
XV.	1.	Felsőkert utca, Régi Fóti út, Szántóföld utca menti terület	Felsőkert utca átépítése új nyomvonalra a Régi Fóti út és az M3-as bevezető szakasza között, csomóponttal
XV.	2.	Városkapu utca, Mogoród útja menti terület	Baross tér - Újpalota közötti kötőpályás kapcsolat üzembe helyezése
XVI.	1.	Budapesti út – Magtár utca – Cica utca – Szárnyaskerek út által határolt terület	Gödöllő-Csömöri HÉV fejlesztése
XVI.	2.	Begónia utca környéke	Gödöllő-Csömöri HÉV fejlesztése
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
XVII.	1/a.	Szárazhegy – Észak (Péceli út – M0 autópálya menti terület) és Dél (M0 autópálya menti terület)	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztése, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítése
XVII.	1/b.	Szárazhegy – Nyugat	Közforgalmú közlekedés kiterjesztése a XVII-1/a területre
XVII.	2.	Pesti út – M0 autópálya menti terület	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztése, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítése
XVII.	3.	Ferihegyi úttól keletre a Kerülő út – Rózsahegy utca – Erdő utca által határolt terület	31. sz. főútvonal új fővárosi bevezető útja XVII. kerületi szakaszának üzembe helyezése
XVII.	4.	Ferihegyi úttól nyugatra a Vörösmarty utca és a belterületi határ közötti terület	31. sz. főútvonal új fővárosi bevezető útja XVII. kerületi szakaszának üzembe helyezése
XVII.	5.	Orgoványi utca – Baross utca – Bélatelepi út – 563. utca által határolt terület	Ferihegyi út – Bélatelepi út összekötésének üzembe helyezése, és a Csévész út-Gyömrői út csomópontjának fejlesztése
XVIII.	1.	Gyömrői út – Külső-keleti körút – Billethy út által határolt terület	Gyömrői út – Külső-keleti körút csomópontjának fejlesztése
XX.	1.	Szentlőrinci út, Köves út menti terület	A Szentlőrinci úton a 2x2 sávú keresztmetszet biztosításához szükséges közterület kialakítása
XXI.	1.	Weiss Manfréd út – Kis-Duna sor közti terület	Galvani hidak vagy a Csepel-Albertfalvai híd és alagút üzembe helyezése
XXI.	2.	Csepel-Háros területe	II. Rákóczi Ferenc út bővítése 2x2 forgalmi sávra vagy a csepeli HÉV meghosszabbítása az Erdősor utcáig
XXII.	1.	Balatoni út – Szabadkai út – Móricz Zsigmond utca – Budatétényi út által határolt terület	Balatoni út – Szabadkai út csomópont fejlesztése
XXII.	2.	Szabadkai utca – Nyél utca – Csöngő utca által határolt terület	Balatoni út – Szabadkai út csomópont fejlesztése
XXII.	3.	DILK – új országos jelentőségű kikötő és logisztikai központ	Kikötő építés és közvetlen vasúti kapcsolat biztosítása a terület számára
XXII.	4.	Óhegy	Balatoni úton új csomópont kiépítése a fejlesztési terület észak-nyugati részén, és a Bartók Béla - Dózsa György úti csomópont

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
			átépítése. A csomópont fejlesztések ütemezetten is megvalósíthatóak.
XXIII.	1.	Molnár-sziget	Gyalogos-kerékpáros híd a Molnár-sziget északi részén
XXIII.	2.	Szentlőrinci út melletti terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése
XXIII.	3.	Szérűskert utca – Vecsés út – Samaránszki dűlő – Erzsébet utca	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítését vagy a Külső keleti körút Túri István út – M5 autópálya közötti szakasz üzembe helyezése
XXIII.	4.	Tompaház út – Vecsés ú – Szérűskert utca – MÁV Kelebiai Vasútvonal által határolt terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítését vagy a Külső keleti körút Túri István út - M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
XXIII.	5.	Millennium utca – névtelen út - Orbán út által határolt terület	Ráckevei HÉV fejlesztése az észak-déli regionális gyorsvasút részeként (belváros irányú, legalább Kálvin térig történő meghosszabbítás)
XXIII.	6.	196239 hrsz.-ú telek – MÁV vasúti terület –196224 hrsz.-ú telek– M51-es út (jelenlegi M0 autópálya) által határolt terület	Soroksári elkerülő út Ócsai út – Szentlőrinci út közötti szakaszának területegységekhez kapcsolódó szakaszos üzembe helyezése

INDOKOLÁS



ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdése a főváros egységét érintő településrendezést a fővárosi önkormányzat feladatává teszi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a 62. § (7) bekezdése 3. pontjában nyilvánítja ki, hogy a főváros rendeletben állapítsa meg rendezési szabályzatát.

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

Az Étv. 2. §-a szerint a fővárosi rendezési szabályzat alapját a TSZT képezi, ami által a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció (a továbbiakban: koncepció) egyes, a településrendezési eszközökben érvényesíthető elemei rendelettel kerülnek megállapításra.

Budapest Fővárosi Közgyűlése által elfogadott két településrendezési eszköz adja meg a megfelelő, Budapest összfővárosi érdekeit szem előtt tartó szakmai alapot és feltételrendszert a kerületi önkormányzatok által kidolgozásra, és rendelettel elfogadásra kerülő kerületi építési szabályzatok (a továbbiakban: KÉSZ) és a főváros által rendelettel elfogadásra kerülő Duna-parti építési szabályzat kidolgozásához (DÉSZ).

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetőek

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

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

Budapest főváros rendezési szabályzata (a továbbiakban: FRSZ) általános rendelkezéseiben a rendelet területi hatályát rögzíti, ami a törvény alapján értelemszerűen a főváros teljes közigazgatási területe. Rögzíti, hogy az FRSZ-t az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni az építési szabályzatok – mind a kerületi mind pedig fővárosi építési szabályzat – kidolgozása során, az OTÉK esetében a meghatározott eltérésekkel együtt. Az FRSZ személyi hatálya a kerületi önkormányzatokra és a fővárosi önkormányzatra terjed ki rendeleteik megalkotásakor. Az FRSZ rendelkezéseit e szabályzatok megalkotásakor és az infrastruktúrák kialakítására vonatkozó tervek elkészítésekor figyelembe kell venni, ugyanakkor nem keletkeztet telekalakítási és építési jogot a beépítési sűrűség és a beépítési magasság vonatkozásában. E szabályok alapján az építési jog az építési szabályzatok megalkotása által keletkezik.

A 2. § az FRSZ-ben alkalmazott fogalmak magyarázatát tartalmazza. Olyan szakmai fogalmak kerülnek meghatározásra, amelyeket más jogszabály nem rögzít, viszont az FRSZ értelmezéséhez elengedhetetlenek.

3. §-hoz

A 3. § felsorolja az FRSZ térképi, rajzi és szöveges mellékleteit.

A 3. § (1) bekezdése az FRSZ térképi és rajzi mellékleteit mutatja be. A térképi mellékletek alkalmazását a törvényi felhatalmazás alapján a területfelhasználások legnagyobb megengedett beépítési sűrűségének meghatározása, egyes meghatározott területek legnagyobb megengedett beépítési magasságának rögzítése, és a műszaki infrastruktúra területbiztosítása, tehát a területi lehatárolások követelménye indokolja.

A TSZT a területfelhasználási kategóriák meghatározandó beépítési sűrűségét több esetben a megengedett legnagyobb érték intervallummal határozza meg annak érdekében, hogy az eltérő intenzitás alapján ne legyen túl nagy a kategóriák száma. Ezt a TSZT mozaikos kidolgozásának elkerülése is indokolja, mivel nyilvánvaló, hogy pl.: az átmeneti zóna és a hegyvidéki, vagy elővárosi zóna területén elhelyezkedő azonos funkciójú területek a városszerkezeti elhelyezkedésük miatt eltérő beépítési sűrűséget igényelnek, engednek meg.

A TSZT-vel összhangban az *FRSZ a beépítési sűrűséget* adott területfelhasználási kategóriához rendeli a terület városszerkezeten belüli területi elhelyezkedése, az adott terület jellemzői, lehetőségei és a koncepcióban meghatározott fejlesztési célok figyelembevételével.

Az eltérő értékek azonosításához szükséges térképen területileg lehatárolt módon rögzíteni a beépítési sűrűséget.

A *közlekedési rendszer elemeinek területbiztosítása* rajzi ábrázolást igényel, az 1. melléklet szolgál a tényleges helyszínek, nyomvonalak meghatározására. Ezzel összhangban a (közúti és vasúti) nyomvonalak irányadó területbiztosítással jelölt szakaszain az infrastruktúra minimális műszaki tartalma is meghatározásra kerül az 5. melléklet keresztszelvényein.

A 2. mellékleten kerülnek feltüntetésre a beépítési sűrűség bsá értékei annak érdekében, hogy az értékek egymáshoz való viszonya megállapítható legyen.

A törvény a fővárosi önkormányzatot a főváros meghatározott területek *beépítési magasságának* megállapítására hatalmazza fel, ami csak szöveges lehatárolással nehézkes és bonyolult volna. A 3. (térképi) mellékleten feltüntetésre kerülnek a szövegesen nem meghatározható területek, amelyekre vonatkozóan az FRSZ a beépítési magassággal kapcsolatban előírást tartalmaz. A magassággal kapcsolatos további szabályokat táblázatos formában a 6.-7. melléklet tartalmazza. Ezek részletezését az 5.-13. §-ok indokolása tartalmazza.

Budapest zónarendszere az eltérő adottságok alapján meghatározott paraméterek területi azonosítását szolgálja.

A 3. § (2) bekezdése sorolja fel az FRSZ szöveges mellékleteit. A szöveges mellékletek táblázatos formában tartalmazzák azokat az előírásokat, adatokat és információkat, melyek a térképi mellékletekhez kötődnek, azok értelmezéséhez szükségesek. Egyrészt a beépítési magasság meghatározásához nyújtanak támpontot, másrészt táblázatosan kerül meghatározásra az egyes tervi elemek ütemezésének feltételrendszere is, az egyes területekre vonatkozó azonosító sorszámmal ellátva, amelyek a térképen nem ábrázolható meghatározásokat tartalmaznak.

4. §-hoz

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

épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű *általános sűrűségi érték* az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

A beépítési sűrűség kizárólag a KÉSZ készítése során kerül figyelembevételre, közvetlen alkalmazása a kerületi szabályozás során nem értelmezhető, mivel a KÉSZ-ben az övezetek és építési övezetek telekre vonatkozó paramétereket tartalmazhatnak csak, a beépítési sűrűség viszont a területfelhasználási egységre vonatkozik, azaz a közterületek beszámításával együtt számítandó. Az FRSZ ezért csak azt rögzítheti, hogy a térképen feltüntetett átlagértéket úgy kell figyelembe venni, hogy azok a területfelhasználási egység területére vonatkoztatva differenciálható övezeteket eredményezhetnek, de jelentős jellemzőbeli különbséget nem lehet tenni. Ennek célja, hogy az egyes területfelhasználási kategóriába tartozó területek esetén túlzóan eltérő különbségek ne alakuljanak ki az építési övezetek differenciálása során, ne legyen túl nagy az eltérés az egyes területek között az építési jog tekintetében.

A TSZT a beépítési sűrűség megállapításánál egyrészt a jelenlegi állapot elemzésére épít, de számol a meglévő és beállt területek belső tartalékainak lehetőségével, így pl. a pincék és tetőtterek hasznosításával is. Figyelembevételre kerültek a hatályos kerületi szabályzatokban megállapított beépítési paraméterek és előírások is. A várhatóan jelentősebben átépülő területeken a területfelhasználási kategória teljes kiépítettség szerinti állapotát tekinti a sűrűség meghatározásának alapjaként, tehát ezek a területek is megfelelő belső tartalékkal rendelkeznek.

Az OTÉK alapján bevezetésre kerül a többszintes területfelhasználás lehetősége. A „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területfelhasználási egység (K-Közl)” kategória alkalmazása során külön rendelkezni szükséges a kiegészítő funkciók lehetséges beépítési sűrűségének értékéről annak érdekében, hogy a közlekedési építmények elhelyezhetősége biztosított legyen a többszintes területfelhasználás lehetőségén belül.

Meg kell határozni azokat a szabályokat is, amelyek a TSZT átmeneti területfelhasználásával kapcsolatosak, illetve amelyek a „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátottak a TSZT tervlapjain, mivel ezek értelmezése nem volna másként lehetséges a beépítési sűrűség vonatkozásában.

Általános indoklás az 5.–12. §-okhoz

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

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

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

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

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

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

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

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

Részletes indokolás

5. §-hoz

5. § (1) bekezdése rögzíti, hogy mely esetekben kell alkalmazni az 5.-12. §-ok rendelkezéseit.

A **(2) bekezdés** általános eltérést biztosít az OTÉK előírásától. Az egyes kerületek beépítése is rendkívül sokszínű, ezért szakmailag nem megalapozott, hogy a kerületi építési szabályzat csak egyféle beépítési magasság típust alkalmazzon. A szabályozás célja, hogy egy-egy kerület igazgatási területén a többféle területi jellemzőnek megfelelően, többféle beépítési magasság is alkalmazható legyen: *párkánymagasság, épületmagasság és homlokzatmagasság*. (A beépítési magasság ezek gyűjtőfogalma az OTÉK szerint).

(3) bekezdés meghatározza azokat a városképileg, történetileg és karakter szempontjából értékes területeket, amelyeken a konkrét beépítési magasság értéke átfogó szabállyal nem írható elő. Ezek a területek egyedi, sok esetben épületenkénti szabályozást igényelnek a magasságot illetően. Ide tartozik az egyedi magassági szabályozást igénylő budai vár és környezete, amelynek területi lehatárolását a 3. *(térképi) melléklet* tartalmazza.

A **(4) bekezdés** szerint a 3. *(térképi) mellékletben* meghatározott egyes védett területeken az előírás célja, hogy a sajátos építési jellemzők, a karakter megőrzése érdekében a KÉSZ-ben a kialakult beépítést és annak jellemző magasságát figyelembe vevő szabályok meghatározásával a kialakult magasság ne növekedhessen. (Ide tartozik pl. a Wekerle-telep).

A főváros három meghatározott területe tartozik a megengedett legnagyobb párkánymagasság szabályozása alá, amelyek lehatárolását szintén a 3. *(térképi) melléklet* tartalmazza. Az **(5) bekezdés** ezeket nevesíti.

E területeken a szabályozás célja Budapest városképileg és városi karakterében értékes és meghatározó területi jellemzőinek differenciált módú megőrzése, illetve a jelentős változást igénylő területekkel kiegészülve e városrészek megfelelő térarányai révén az élıhetőségük biztosítása.

6. §-hoz

A **6. § az I. és a II. párkánymagassági kategória** szabályait határozza meg. A 3. *(térképi) mellékletben* lehatárolt I.-II. párkánymagassági területek jellemzően nagyvárosi jellemzőkkel rendelkeznek és zárt sorú beépítésűek, amelyek Budapest városképe szempontjából egybefüggő, magasságilag karakterében egységesnek tekinthető területet alkotnak. A térképen való átfogó lehatárolás miatt meg kell határozni azokat a beépítési jellemzőket, amelyekre a lehatároláson belüli szabályok nem vonatkoznak és külön térképi részletezésük kedvezőtlen módon telekszintűvé tette volna a szabályozást. Így biztosított, hogy a szabályozás – a céljának megfelelően – csak a 12,5 méternél magasabb és zárt sorú területekre vonatkozzon, ugyanakkor e területeken sem szabad lehetővé tenni, hogy a magasság korlát nélküli legyen, ezért azt 33,0 méterben határozza meg az FRSZ.

A kialakult állapot rugalmas figyelembevételét teszi lehetővé az a szabály, amely a két eltérő kategória találkozására vonatkozik, ahol az első teleksávban a szemközti terület rendelkezései is alkalmazhatóvá válnak.

Mivel a szabályozás célja a történeti városrészek építészeti és városképi jellegzetességeinek és karakterének megőrzése, indokolt, hogy e területeken a magasság hasonló módon legyen szabályozva, mint ahogyan kialakult, ezért került alkalmazásra az utcai légtérarány. A tényleges arányok határértékeit a 6. *melléklet* a közterület átlagos szélességének függvényében határozza meg, mivel az I.-II. párkánymagassági kategóriájú területen az esetek többségében az épületek a közterületi határra épültek. Külön indokolt rendelkezni a saroktelek kérdésköréről, mivel az ilyen épület általában kétféle szélességű utcára néz.

A **6. § (6) bekezdése** a 6. *mellékletben* szereplő értékekre való hivatkozással rögzíti a számítás módját.

A táblázatos értékek és a közterület átlagos szélességének megállapítása alapján egyszerűen, egy szorzattal lehet meghatározni, hogy mekkora lehet a megengedett legnagyobb párkánymagasság.

A magasság a közterület szélességével növekszik. A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapítása során ugyanakkor kettős feltételnek kell megfelelni. Az egyik az utcai légtérarányból számított, a másik a maximált párkánymagassági érték, melyeket a 6. *melléklet* alapján kell megállapítani. Azért szükséges a maximált érték figyelembevétele is, hogy a nem egyenes arányban meghatározott légtérarányok esetében a fokozatos növekedés biztosítható legyen, ne forduljon elő, hogy egy keskenyebb utcában mégis magasabb érték kerül alkalmazásra, mint egy annál kismértékben szélesebb utcában. A KÉSZ kiegészítő előírásokkal finomíthatja a rendelkezéseket.

A **6. § (7) és (8) bekezdései** a paramétereket tartalmazó szabályok mellett egyéb feltételeket is meghatároznak. A két kategóriába sorolt terület jellemzői, építési időszakuk eltérő, ezért a szabályozás célja, hogy e különbségeket is figyelembe vegye.

Az I. *párkánymagassági kategória* a régebbi, az értékében is kiemeltebb terület, ezért ott szigorúbb feltételek érvényesítése a megfelelő eszköz a karakter megőrzésére, ahol nem elegendő a paramétereket meghatározó szabályok betartása, ezért a szomszéd kialakult beépítés magassági értékeit is figyelembe kell venni, a csatlakozó meglévő épületnél nagyobb párkánymagasság nem megengedett.

Az I. párkánymagassági kategóriába tartozik a Duna partja menti beépítés is, ahol az utcai térarány nem értelmezhető. Ezen a területsávon a városkép a legnagyobb attraktivitásában mutatkozik meg, ahol a párkánymagassági növelés káros hatású volna a városképre, ezért tiltást igényel. A rendelkezések ugyanakkor lehetővé kívánják tenni, az eredeti tetőzet, építményrész rekonstrukciójának igényét, melyet a 8. § eltérő kiegészítő szabályai szerint lehet érvényesíteni.

A II. *párkánymagassági kategória* területeire kevésbé szigorú, a fejlesztéseket és átépüléseket jobban támogató további szabályok vonatkoznak. Ezen a területen kevésbé szigorúan lehet meghatározni az illeszkedést, nem kell a szomszédos épület párkánymagasságát figyelembe venni, teljes mértékben érvényesülhet a 6. *melléklet* szerint számított érték. Bizonyos feltételek esetén meg is lehet haladni a táblázat értékeit (legalább 21,0 m közterületi szélességnél, vagy a 3. *melléklet* szerinti térképen külön jelölt útvonalak esetében).

7. §-hoz

A **7. § előírásai szerinti** III. párkánymagassági kategória területei szintén kijelölésre kerültek a 3. *melléklet*en. A szabályozás célja e területekre, hogy csak azokra a területekre vonatkozzon a térarányos előírás, ahol a KÉSZ zárt sorú beépítési módot ír elő, és nagyvárosias a fejlesztés iránya, azaz meghaladja a 12,5 méteres beépítési magasságot. A szabályozás további célja, hogy ezeken az új beépítésű, vagy jelentősen átépülő területeken minél kedvezőbb légtérarány alakuljon ki és a szabályozásnak ebben nagyobb szabadkeze legyen. Ezért itt – az előző két

kategóriától eltérően – a homlokzatok közötti távolság alapján kell az utcai légtérarányt értelmezni, így keskeny közterület szélesség esetén is lehet magasabb épületeket létesíteni, nagyobb előkert mélység meghatározása mellett. A saroktelek kérdését itt is megengedően indokolt kezelni.

8. §-hoz

A magassági szabályozás alapvető célja az értékörzés mellett a megfelelő és kedvező utcai térarányok biztosítása. Ennek érdekében a **8. §** mindhárom párkánymagassági területre vonatkozó kiegészítő szabályokat tartalmaz, amelyek a részletes szabályozás meghatározásához szükségesek és lehetővé tesznek olyan eltéréseket, amelyek ezt a fő célt nem akadályozzák.

A 8. § (1) bekezdése határozza meg azt a két egymást metsző – egy ferde és egy vízszintes – magassági síkot, ami a szabályok alkalmazása során különböző módon veendő figyelembe. A rendelkezés célja, hogy a párkánymagasság ne csak egy vonal magassági meghatározására szolgáljon, hanem kiegészüljön az épület párkánymagasságával kapcsolatos vertikális kiterjedésének szabályozásával, hiszen a városképben az épületrészek térben érvényesülve gazdagítják, vagy törlik meg a kialakult karaktert. Az így meghatározott két magassági sík alapján egyszerűbben lehet meghatározni az egyes építményrészek helyzetével és kiterjedésével összefüggő magassági értéket, mivel ehhez viszonyítási alapként szolgálnak.

A három párkánymagassági kategóriájú területet illetően a legszigorúbb szabályokat az I. kategória igényli, ezért itt a párkánymagasság vonala felett megjelenő épületrészek létesítésére is szigorúbb megkötéseket szükséges alkalmazni. A ferde sík hajlásszögeként az I. párkánymagassági kategóriájú területen a **(2) bekezdés** 45 fokot, a II. és a III. párkánymagassági kategóriájú területen 60 fokot határoz meg. Ennek oka, hogy a belső területeken (I. kategória) a szűkebb utcák és a megengedett nagyobb magasság további térarány romlást nem eredményező szabályt igényel. A II. párkánymagassági kategóriájú terület arányai és szabályai már lehetővé teszik a megengedőbb, tehát meredekebb ferde sík figyelembevételével történő építést.

A (3) bekezdés szabályozásának a célja, hogy a jelentős magassági eltéréseket a megfelelő térarány elveit figyelembe vevő eszközzel szolgálja. A szomszédos túlmagasodó épületrészekhez csatlakozni lehet úgy, hogy közben az utcai légtérarány nem romlik.

A (4) bekezdés az egyes épületrészeknek a magassági síkok fölé nyúlását szabályozza. Meg kell például akadályozni az értékes városrészekben alumínium kémények és kéménymagasítások utóbbi időben nagyon elterjedt, minőségileg elfogadhatatlan alkalmazását, mivel magassági szempontból azok rendkívül kedvezőtlen városképet eredményeznek és a magasság szabályaival szorosan összefüggnek. Értelemszerűen a műszakilag szükséges építményrészek létesítése figyelembevételre került. (kémény, szellőző, liftgépház).

A szabályok a változatos épületformálás érdekében lehetővé teszik építészeti hangsúly, torony, kupola létesítését, de nem korlátlan mértékben. Itt a városképi megjelenésen kívül fontos szempontként került figyelembevételre, hogy a szűkebb utcákban a párkánymagasság feletti építményrészek kedvezőtlen légtérarányt ne eredményezzenek, azt ne rontsák. Az előírások ezért a különböző esetekben eltérőek, illetve másként korlátoznak.

Budapest egyik kiemelt értéke a kialakult karakteres városképe, amelynek a megőrzése kiemelt cél. Az **(5) bekezdés** a történeti értékek rekonstrukciójának megvalósítása érdekében (pl. elpusztult tetőzetek visszaépítése) fogalmazza meg azokat a kiegészítő szabályokat, amelyek biztosítják, hogy a magassági síkokra vonatkozó szabályok figyelembevétele ne akadályozza meg az épületek tetőzeteinek eredeti állapot szerinti visszaépítését, rekonstrukcióját, illeszkedését.

9. §-hoz

A 9. § a 3. (térképi) mellékleten jelölt egyes kisvárosias- és kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba sorolt területekre konkrét értékkel meghatározza a legnagyobb megengedett beépítési magasságot. Ennek célja, hogy az ide sorolt területeken indokolatlanul ne növekedjék meg a magasság, ezért itt az OTEK magassági értékei korlátozásra kerülnek. A meghatározott magassági értékek nem korlátozzák a hatályos KVSZ-ek magassági értékeit.

10. §-hoz

A Dunai szigeteken a beépítésre szánt területeken különösen fontos a magasság szabályozása a megjelenő városkép érdekében, hogy az elhelyezhető épületek magassága ne haladja meg a jellemző fakorona magasságot, illetve az a téli időszakban se legyen zavaró látvány.

11. §-hoz

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

A 3. (térképi) melléklet magasépület elhelyezésének lehetőségét biztosító területein csak olyan magasépület létesíthető, ami megfelel a 7. mellékletben foglaltaknak is, vagyis bizonyos karcsúsági tényezőkkel is rendelkezik annak érdekében, hogy ne jölessen létre a városképben magas falként jelentkező széles épület. A 3. (térképi) melléklet szerint magasépületek elhelyezése csak meghatározott helyeken – a városfejlesztési koncepció céltérségeiben és az átmeneti zóna barnamezős területein – megengedett, létesítésük a történeti városrészek és a hegyvidék területén továbbra sem kívánatos.

A toronyházak elhelyezésének lehetséges helyszíne Csepel-sziget északi része, mivel a nagy magasságuk itt nem zavarja a városi összképet. E helyszínt kitüntetett városszerkezeti helyzete és a hagyományos beépítésektől való jelentős távolság miatt is alkalmas ilyen újszerű városképi tényező befogadására.

A városkép alakításának fontos szempontja az új épületek arányos illeszkedése a környezetbe, ezért a **(2) bekezdésben foglaltak** szerint a már meglévő toronyházak környezetében kompozíciós elvek alapján arányos magasépület-csoport megvalósítására is lehetőséget ad a rendelkezés, illetve a **(3) bekezdés** alapján térképi kijelölés nélkül is lehetséges egyes központi és nagyvárosias környezetben (Vt-H területfelhasználásba sorolt területen) legfeljebb 45,0 méteres magasépület létesítése.

Mivel a városképet nem csak a magasépületek, de a magas műtárgyak is megtörhetik, ezért külön rendelkezés foglalja össze a rájuk vonatkozó előírásokat, amely szerint a telepítésnél a környezetet és a technológiát is egyaránt figyelembe kell venni.

12. §-hoz

A 12. §-ban a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában a magasságot azon esetekben szükséges meghatározni, ahol a korlátozásuk városképileg és az alacsony beépítési mérték miatt a magasba nyúlás elkerülése érdekében indokolt.

Általános indokolás a 13.–19. §-okhoz

Az Étv. a főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúrák területbiztosítására, és az azokra vonatkozó különleges rendelkezések meghozatalára ad felhatalmazást a fővárosi rendezési szabályzat tekintetében. Ezeket az FRSZ két nagy fejezetben tárgyalja, a közlekedési és közmű infrastruktúrák szerinti tagolásban.

13. §-hoz

A **13. §** a városszerkezetet meghatározó, KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúthálózati elemekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

Az előírások célja, hogy a város tervezett, a településszerkezet formáló, kapacitív közúthálózati elemeinek üzembiztos és fejleszthető, jellemző kialakítási szempontjait rögzítsék.

Az egyéb területigényes közlekedési infrastruktúrákat már a TSZT meghatározza, az FRSZ területileg is lehatárolja, rájuk vonatkozó külön szabály nem szükséges.

14. §-hoz

A **14. §** rendelkezéseinek célja, hogy elősegítse a kiemelt jelentőségű világörökségi helyszíneken és védőövezeteiken elhelyezkedő közterületek településökológiai, településképi és műszaki szempontból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából egységes és összehangolt módon történő kialakítását és fejlesztését, továbbá a Duna-parton a folyó minél közvetlenebb gyalogos elérhetőségét és bejárhatóságát, a Duna menti zöldterületek és egyéb rekreációs területek közötti gyalogos összeköttetést.

15. §-hoz

A **15. §** rendelkezéseinek célja, hogy a TSZT tervlapjain és az FRSZ térképi mellékletein jelölt, változással érintett területeken rögzítse a korszerű közlekedési rendszer koncepcióban megfogalmazott elvárásait, így pl.: a gyalogos és kerékpáros hálózatok, a közterületi fasorok létesítésének helyigényét, közösségi közlekedést és annak megfelelő elérhetőségét.

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

A **15. §** rendelkezései nem vonatkoznak a kialakult területek közlekedési elemeire.

16. §-hoz

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

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

17. §-hoz

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

18. §-hoz

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

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

19. §-hoz

A **19. §-ban** a közműüzemi létesítmények elhelyezésének feltételei a minél hatékonyabb szolgáltatás biztosítása érdekében kerültek meghatározásra.

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

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

20.–21. §-okhoz

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

Záró rendelkezésekhez

A **22. §** az FRSZ hatálybalépésének időpontjáról rendelkezik.

A **23. §** az FSZKT, a BVKSZ, továbbá a kerületi és fővárosi településrendezési eszközök összhangját biztosító rendelet hatályon kívül helyezéséről intézkedik.

