

BUDAPEST

III. KERÜLET

ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER

TSZT és FRSZ

módosítási dokumentáció

2018. augusztus



SZERZŐK

TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIO KFT.
Liszkay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles településmérnök	
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	

a dokumentáció alapját képező
Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzat

kidolgozásában (megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat) részt vett szakági tervezők

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		PERSOL 2000 BT.
Sólyom Rudolf	okleveles kert és tájépítészmérnök	TK 01-50653
KÖZLEKEDÉS		KÖZLEKEDÉS KFT.
Szegő János	okleveles építőmérnök – közlekedésépítőmérnöki szak	01-3418
Balogh Balázs	okleveles építőmérnök – közlekedésépítőmérnöki szak	01-13503
KÖZMŰVEK		KÉSZ KÖZMŰ KFT.
Hanczár Zsoltné	okleveles gépészmérnök okleveles városépítési szakmérnök	TV, TE, TH 01-2418
Bíró Attila	okleveles építőmérnök	
Csima-Takács Judit	okleveles tájépítészmérnök	TV, TE, TH 01-2456
Hanczár Gábor	okleveles építőmérnök	
Herczik Eszter	okleveles tájépítészmérnök	
Szolóczi Bálint	műszaki menedzser	
ÉPÍTETT ÉRTÉKEK		ZIKKURAT BT.
Szczuka Attila	okleveles építészmérnök	É/1 13-1009

A tervezet értelmezését segítő TSZT és FRSZ tervlapok és ábrák forrása: www.budapest.hu

I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK.....	3
1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE	3
2. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKAI	3
3. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS ELJÁRÁSI KÉRDÉSEI	4
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	5
I. A HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	5
1. AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ILLESZKEDÉSE AZ SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZETBE	5
II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐZMÉNYEK	7
1. FŐVÁROSI TSZT – FRSZ RÖVID ISMERTETÉSE	7
2. A SZOMSZÉDOS KERÜLETEK, TELEPÜLÉSEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI	9
3. A HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS.....	10
III. AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – AZ ÓBÉSZ	11
1. A KÉSZ MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA - TARTALOM ÉS MÓDSZERTAN.....	11
2. AZ ÓBÉSZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA	12
3. AZ ÓBÉSZ RÖVID BEMUTATÁSA	14
III. ALÁTÁMASZTÓ TERVI JAVASLAT	17
I. A MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA	17
1. TSZT ÉS AZ FRSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE	17
II. VÁLTOZÁSOK - TSZT ÉS AZ FRSZ MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA ÉS INDOKOLÁSA	19
1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSAI ÖSSZEFÜGGÉSBEN AZ FRSZ MÓDOSÍTÁSÁVAL.....	19
2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉGÉNEK MÓDOSÍTÁSAI	27
IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	32
I. VÁLTOZÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA	32
1. TSZT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK FRSZ MÓDOSÍTÁSI VONZATAI	32
2. FRSZ VÁLTOZÁSOK	32
II. TSZT SZERKEZETI TERVLAP – TERÜLETFELHASZNÁLÁS	33
III. TERÜLETI MÉRLEG	36
1. TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁS - A PONTOSÍTÁSOK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK ALAPJÁN.....	36
IV. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK.....	38
1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS - A PONTOSÍTÁSOK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK ALAPJÁN	38
V. A MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEHANGJA A MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL	39
1. OTRT – BATRT MEGFELELÉSEK RÖVID BEMUTATÁSA	39
VI. FRSZ RENDELET MÓDOSÍTÁSA – RENDELETTERVEZET	42
V. MELLÉKLETEK.....	46
1. MELLÉKLET: A BSÁ NÖVELESEK IGAZOLÁSA A KORÁBBI SZABÁLYOZÁSOK TÜKRÉBEN.....	46
2. MELLÉKLET: TERVIRATOK	47

I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK

1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE

Új kerületi építési szabályzat

2012-13 folyamán a településrendezés országos szintű jogszabályi keretei módosultak. Ennek eredményeként minden fővárosi kerület az új településrendezési jogi szabályozás keretei között el kell, hogy készítse saját új rendszeren alapuló építési szabályzatát.

Óbuda-Békásmegyer önkormányzata 2015 közepén indította el a tervezetési folyamatot, melynek eredményeként 2018. június 26-án fogadta el az **Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletét.**

AZ ÓBÉSZ területi hatálya

AZ ÓBÉSZ nem terjed ki a kerület teljes közigazgatási területére. Ennek okai a következők:

1. Az Étv. szerinti Duna parti építési szabályzat, a DÉSZ nem képezheti részét, arra a Fővárosi Közgyűlésnek van rendeletalkotási joga. Kiegészítéseként a DÉSZ által érintett területekhez csatlakozó egyes területekre a készülő DKÉSZ szintén nem képezi részét.
2. A Mocsárosdűlő területére önálló KÉSZ kerül kidolgozásra.
3. A Római parti gát kérdésében az ÓBÉSZ elfogadást megelőzően született meg a Fővárosi Közgyűlés döntése a kerítések vonalában javasolt védműszakasz elfogadásáról. A Római part és a Kossuth Lajos üdülőpart Nánási út és a Királyok útja közötti – a DKÉSZ és DÉSZ területen kívüli – területre sem terjed ki az ÓBÉSZ hatálya.
4. A kerület északi határában TSZT módosítást igényel két terület, és ennek eljárása az adott időszakban jelentősen elhúzhatta volna a rendelet előírt határidőig történő elfogadását.

A fentiek tekintetében csak a 4. pont szerinti területrészen van szükség a TSZT módosítására, melynek eredményeként az érintett 4-es számú terület is az ÓBÉSZ rendelet részévé válhat. A Római partra, vagy a Mocsárosdűlő területére vonatkozó rendezés nem igényli a TSZT vagy az FRSZ módosítását a jelenlegi ismeretek szerint.

2. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKAI

Módosítás a TSZT

területfelhasználási tervének vonatkozásában:

- A szabályozás indokolatlanul duplázódik, akadályozva a hatályos szabályozás végrehajtását az Északi városkapu területén. A területre a korábbi FSZKT alapján kidolgozott hatályos KSZT által rögzített zöldterületet a TSZT konkrét területi besorolással rögzítette, így szükségtelen annak %-os többletterületi jelölése.
- Egy telek két területfelhasználásba sorolása akadályozza az adott telek egy építési övezetbe sorolását.
- Csillaghegyen egy változás alatti területnél szükséges a jelentős változással érintett terület feltüntetése.
- Az ÓBÉSZ kidolgozása során derült fény arra, hogy az Aquincumi romokat és a Nagyszombat utcai amfiteátrumot lekerítő kerítés, mint kialakult határ a KÖu területfelhasználás határának változtatását igényli.

Módosítás az FRSZ

beépítési sűrűségének vonatkozásában:

- A már hatályba lépett TSZT és FRSZ módosításhoz korábban benyújtott korrekciós javaslattétel óta az ÓBÉSZ kidolgozása és a részletesebb vizsgálatok során kisebb pontosítók igénye merült fel, ami a kialakult állapot vagy a hatályos szabályozás fenntartása érdekében a beépítési sűrűség értékeinek korrekcióját igényli.

663/2018.(06.13.)Főv KGY határozat

„A Fővárosi Közgyűlés

a) Úgy dönt, hogy a grémium szakmai állásfoglalásában, a többségi javaslatban foglaltak alapján a Dunával párhuzamos védműszakasz-változatok közül a parti sávban létesítendő, kerítések vonalához igazodó nyomvonalat fogadja el, annak tovább-tervezését támogatja azzal, hogy a tervezés során kiemelt figyelmet kell fordítani a szivárgások modellezésére, valamint lehetőség szerint kerülni kell az épített értékek (például a csónakházak) bontására irányuló javaslatot.

b) A Dunával párhuzamos védműszakasz megvalósításáról a Fővárosi Közgyűlés a tovább-tervezést követően, valamint a kisajátításhoz kapcsolódó kártalanítás költségeinek ismeretében dönt.”

3. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS ELJÁRÁSI KÉRDÉSEI

A jelen dokumentációban foglaltak előzetes egyeztetése megtörtént a Budapest Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály Városrendezési Osztályával. Az egyeztetésre a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 126/2018. (III. 2.) határozata alapján került sor, mely 13. pontban foglalta össze a szakmai indokolással alátámasztott módosítási kérelmet.

A fővárosi önkormányzat részéről Szeneczey Balázs dr. főpolgármester-helyettes tájékoztatást adott arról, hogy a szakmai egyeztetés alapján az 1.-13. pontból melyeket támogatja. Így a módosítási kérelemben szereplő lista szerinti 1., 3.-4.,6.-7., 10 és 11., valamint 13. pontok élveznek támogatást. A levél rögzíti még, hogy a TSZT 2017 és FRSZ eseti módosítására egyszerűsített eljárásban kerülhet sor.

Jelen dokumentáció kizárólag azokat a fent említett módosításokat tartalmazza, melyek a 271/PM/2018 hivatkozási számú levélben szerepelnek, vagyis melyeket a válaszlevél alapján a Fővárosi önkormányzat Városfejlesztési főpolgármester-helyettes támogatott.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

I. A HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

1. AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ILLESZKEDÉSE AZ SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZETBE

Jogszabályi környezet Budapest, III. kerület építési szabályzatának megújítása az új országos és fővárosi jogszabályi környezetre, és a 2002 óta eltelt időre való tekintettel aktuálissá vált. Az eltelt időszakban a településrendezés országos szintű jogszabályi keretei több tekintetben is módosultak:

Étv • az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv), valamint

OTÉK • az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK)
számos tartalmi eleme, a jogszabályok fogalmi rendszere megváltozott.

TRK- településrendezési kódex Új Településrendezési Kódex (Tr.) lépett hatályba:

- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI.8.) számú Korm. rendelettel,
mely az egyes településrendezési eszközök tartalmát, és egyeztetésének, elfogadásának eljárási szabályai rögzíti.

Új fővárosi TSZT és FRSZ Fentiek alapján 2015. év március 18-án hatályba léptek az új fővárosi településrendezési eszközök – módosításuk 2018. január 20-ától hatályos – az alábbiak szerint:

- a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) számú határozata a **Fővárosi településszerkezeti tervéről (TSZT 2015)**, melynek módosítását a 1651/2017.(XII.6.) Főv. Kgy. határozattal,
- a Fővárosi Közgyűlés 5/2015.(II.16.) számú önkormányzati rendelete a **Fővárosi rendezési szabályzatról (FRSZ)**, melynek módosítását a 48/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelettel fogadta el a Fővárosi Közgyűlés.

Az Étv felhatalmazása alapján a Tr. átmeneti rendelkezései határozzák meg azt az időkorlátot, ameddig a korábbi jogszabályok alapján kidolgozott – többek között a BVKSZ-re és FSZKT-re alapozó - településrendezési eszközök alkalmazhatók. A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezéseinek 46.§ (1) bekezdése értelmében eredetileg 2018. év végéig el kellett volna fogadni az új szabályozásokat. Ezt a határidőt az Étv 2018. júliusi módosítása 2019. december 31-re tolta ki.

A III. kerület kerületi építési szabályzatának, azaz **Óbuda-Békásmegyer építési szabályzat (ÓBÉSZ)** kidolgozását a fenti jogszabályi keret határozza meg.

ÓBÉSZ - kerületi építési szabályzat A jogszabályok rendelkezései alapján – a bevezetőben már említett csökkentett területi hatállyal Óbuda-Békásmegyer önkormányzata 2018. júniusában fogadta el a kerület új építési szabályzatát, azaz **Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletét, mely 2018. augusztus 1-jén lépett hatályba.**

Az elfogadásáig nem volt lefolytatható a TSZT és FRSZ módosítás, így a KÉSZ nem tudta a korrekciós módosítási igényeket teljesíteni azokban a kérdésekben, melyekben megelőzően a TSZT módosítására lett volna szükség. A jelen módosítási javaslat a már elfogadott KÉSZ

rendelet módosításával párhuzamosan készült, ami majd a TSZT / FRSZ módosítás után kerülhet elfogadásra.

1.1.A MÓDOSÍTÁSOK ILLESZKEDÉSE A TERVHIERARCHIÁBA

		fejlesztési koncepció / stratégia	rendezési terv
területi szint	országos	Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK)	Országos Területrendezési Terv OTRT
	térégi	Budapest Területfejlesztési Koncepciója (BTFK)	Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve BATRT
		Budapest Területfejlesztési Programja (FŐTEP)	
települési szint	fővárosi	BUDAPEST 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció (BP2030)	Budapest Fővárosi településszerkezeti terve – TSZT
		ITS Budapest stratégia 2020	
		Integrált Településfejlesztési Stratégia	Fővárosi rendezési szabályzat – FRSZ
	III. kerületi	TFP Barnamezős Területek Fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program	
		Budapest III. kerület hosszú távú fejlesztési koncepció	Budapest Főváros III. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ)

(forrás: saját ábra)

Magyarországon területi (országos és térségi) és települési (Budapesten fővárosi és kerületi) szinten történik a fejlesztési koncepció- és a stratégiaalkotás, valamint a rendezési tervezés.

A fővárosi dokumentumok és tervek megfelelnek a területi szintű országos, illetve agglomerációs terveknek, és az abban foglaltakat közvetítik a kerületi szinten készülő dokumentumok és tervek felé.

Az új kerületi építési szabályzat kidolgozása során elkészültek a kormányrendeletben előírt megalapozó vizsgálatok, alátámasztó munkarészek. A kidolgozás során kis számú eltérés volt tapasztalható az ÓBVSZ előírásai és az új TSZT területfelhasználási terve és FRSZ beépítési sűrűségi mutatói tekintetében.

A jelen TSZT és FRSZ módosítására irányuló tervezet a fővárosi dokumentum ez irányú módosítását szolgálja, ami a bemutatására kerülő területi és települési szintű egyéb tervekkel nem ütközik, azok módosítását nem igényli.

1.2.A MÓDOSÍTÁSOK VÁLTOZTATÁSI JELLEMZŐI

A módosítások nem igényelnek sem önálló megalapozó vizsgálatot, sem külön alátámasztó javaslatot a módosítási igények jellegét, vagy azok mértékét illetően, mivel

- **nem történik új beépítésre szánt terület** kijelölés a korábbi szabályozáshoz képest,
- **nem történik változtatás a területfelhasználásban** a korábbi hatályos illetve a még hatályos szabályozási tervekhez képest,
- a módosítások a jellemzőik alapján **nem változtatják meg** sem a kerület, sem a főváros **településszerkezeti elemeit**,
- a módosítások **alapvetően korrekciókat, illetve pontosításokat** jelentenek a korábbi szabályozás fenntartása, vagy a már kialakult és nem megváltoztatható területhasználat érdekében,
- a **korábban hatályos** kerületi építési szabályzat, az **ÓBVSZ**, illetve annak KSZT mellékleteiben rögzített **szintterületi lehetőségek** kisebb **korlátozását hivatottak feloldani** az FRSZ bsá értékeinek megváltoztatásával.

1.3.A MÓDOSÍTÁS TARTALMÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A 314/2012. (XI.8.) számú vonatkozó kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése alapján

314/2012. (XI.8.) Korm. rend.:

16.§ (4) A településszerkezeti terv módosítását igénylő helyi építési szabályzat készítése vagy módosítása esetén a településrendezési eszközök közös megalapozó vizsgálatra alapozva, együtt készíthetők és közös alátámasztó javaslatot is tartalmazhatnak.

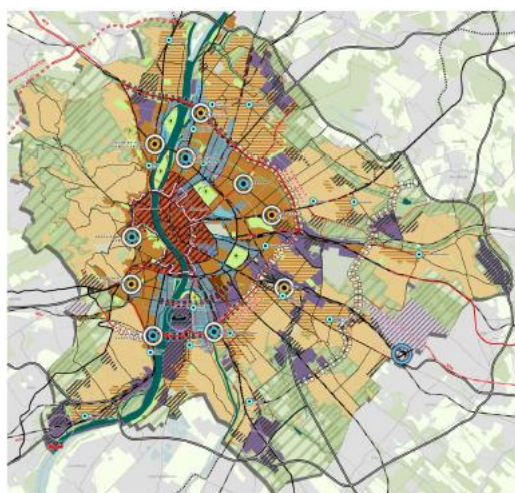
(5) A településszerkezeti terv módosítása esetén a **tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot.** A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)–(6) bekezdése az irányadó.

(6) Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása **nem a település egészére készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.**

- be kell mutatni
 - a javasolt módosításokat, a TSZT változásait;
 - a magasabb rendű terveknek való megfeleltetést;
- külön megalapozó vizsgálati munkarész kidolgozása nem szükséges, különös tekintettel arra, hogy a hatályos TSZT megalapozó részei a jelen módosítási javaslatok és pontosítások vonatkozásában nem változtak az eltelt időszakban, és az ÓBÉSZ-hez készült vizsgálatok is frissek;
- bemutatásra kerülnek a kerületet érintő főbb TSZT elemek, a már elfogadott ÓBÉSZ főbb jellemzői, valamint annak a TSZT-vel és FRSZ-szel való kapcsolata;
- alátámasztásként a módosítások részletes bemutatása és a szükségességük indokolása szolgál;
- számításra kerül a területi mérleg, és ahol szükséges, a biológiai aktivitásérték változás.

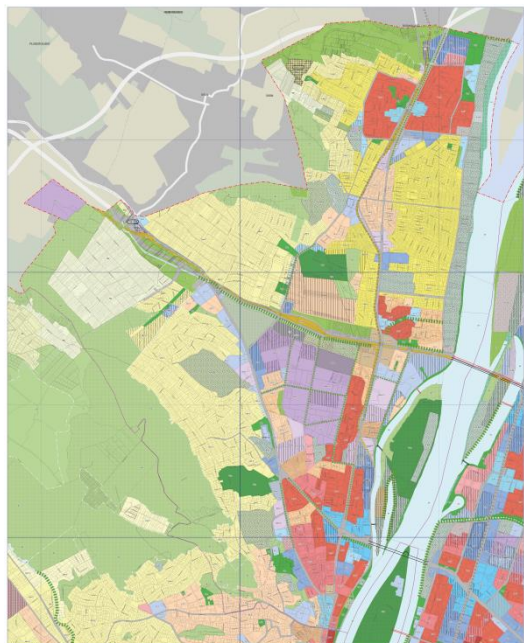
II. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐZMÉNYEK

1. FŐVÁROSI TSZT – FRSZ RÖVID ISMERTETÉSE



TSZT funkcionális szerkezet
(forrás: budapest.hu)

A III. kerület általános bemutatása a TSZT összefüggésrendszerében



TSZT Településszerkezeti Terv - 1. Területfelhasználás
(forrás: budapest.hu)

A településszerkezeti terv hosszútávra szóló terv, 10 évet meghaladó időtávra készül.

1.1. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET



A Budapest funkcionális szerkezetét bemutató térkép a főváros terület-használatának jövőbeli irányait jelzi, ezen belül az intenzitási jellemzőket, az ökológiai potenciál fenntartására kijelölt területeket, a szerkezetalakító fejlesztési céltérsegeket, a fejlesztési potenciállal rendelkező területeket, illetve a hálózati fejlesztéseket és a központrendszer.

A TSZT szerint a III. kerületben a Flórián tér mellékközponti kijelölése mellett Óbuda-Újlak és Békásmegyer egy kisebb lakótelepi része képez kiemelt jelentőségű helyi központot.

A kerület lakóterületei között egyaránt jelen vannak a vegyes használatú, intenzív és laza, illetve laza városias területek. Jelentősebb egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági területként szerepel Kaszásdűlő térsége. Több jelentős közösségi rekreációs célú terület szabdalja fel az egybefüggő lakóterületek vonulatát, így a volt bányaterületek a hegyvidéki zónában, vagy a Római strand és kemping, vagy a Hajógyári sziget.

Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik Mocsárosdűlő térsége. Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő térséget alkotnak a hegyvidéki területek erdői, melyek többszintű védettséget is élveznek. Városi parkként jelölt a sziget nagy közparkja, és a II. Újlaki bánya területén tervezett városi park.

A közúthálózati fejlesztés meghatározó elemeként szerepel a kerületet középtájon átszelő körvasútsori körút budai nyomvonala, mely a 10-es út bevezetőjeként fog szolgálni egy új Duna-híd mellett.

További infrastruktúra elemként jelenik meg a kerületben az 5-ös metró vonala, mely a HÉV egy szakaszán folytatódva éri el Északi kerülethatárt.

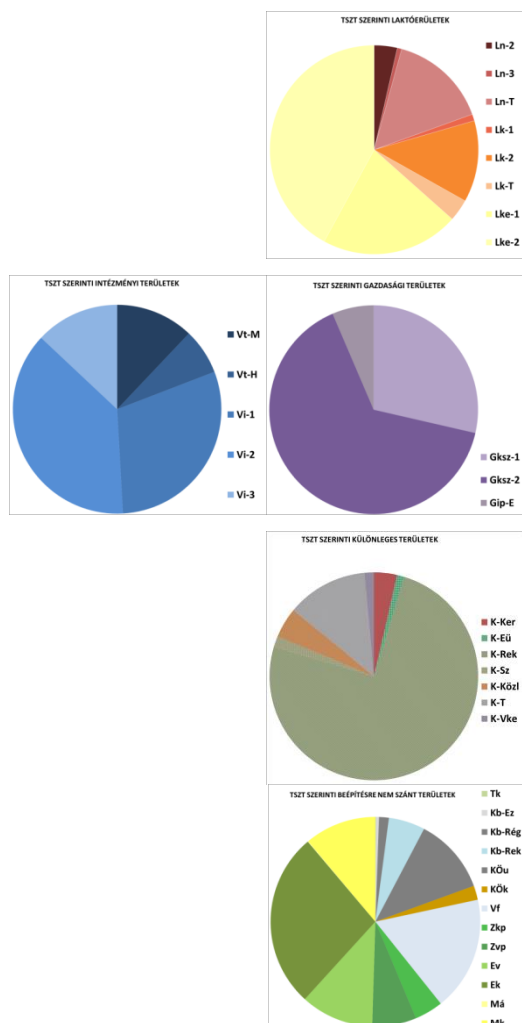
1.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A TSZT területfelhasználási tervlapja a kerület területén meghatározta a (tervezett) területfelhasználási egységeket, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeken:

Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

- **Ln-2** Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület
- **Ln-3** Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- **Ln-T** Nagyvárosias, telepszerű lakóterület
- **Lk-1** Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
- **Lk-2** Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- **Lk-T** Kisvárosias, telepszerű lakóterület
- **Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
- **Lke-2** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület



forrás: ÓBÉSZ megalapozó vizsgálat

Beépítési sűrűség:

„A területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyozása.”

Vegyes területek

- **Vt-M** Mellékközpont területet
- **Vt-H** Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
- **Vi-1** Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület
- **Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- **Vi-3** Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

Gazdasági területek

- **Gks-1** Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
- **Gks-2** Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
- **Gip-E** Energiatermelés területe

Különleges területek

- **K-Ker** Bevásárlóközpont területe
- **K-Eü** Egészségügyi terület
- **K-Rek** Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- **K-Sz** Szennyvízkezelés területe
- **K-Közl** Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- **K-T** Temető területe
- **K-Vke** Vízkezelési területek

Beépítésre nem szánt területek

Természeti terület

Különleges beépítésre nem szánt területek

- **Kb-Ez** Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
- **Kb-Rég** Régészeti terület
- **Kb-Rek** Beépítésre nem szánt rekreációs terület

Közlekedési területek

- **KÖu** Közúti közlekedési terület
- **KÖk** Kötőpályás közlekedési terület

Vízgazdálkodási területek

- **Vf** Folyóvizek medre és partja

Zöldterületek

- **Zkp** Közkert, közpark
- **Zvp** Városi park

Erdőterületek

- **Ev** Védelmi erdő
- **Ek** Közjóléti erdő

Mezőgazdasági területek

- **Má** Általános mezőgazdasági terület
- **Mk** Kertés mezőgazdasági terület.

Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási kategóriákhoz a TSZT meghatározza a beépítési sűrűséget (bs), melyet a fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a konkrét helyhez igazodva differenciál. Ennek megfelelően az FRSZ meghatározza a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értékét, és a kizárólag épületen belül tárolt gépjárművek számára igénybe vehető (bsp) értékét.

1.3. EGYÉB SZERKEZETI ELEMELK

A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeken túl a területfelhasználási tervlap a tartalmi követelményeknek megfelelően feltüntet több szerkezeti elemet, melyek közül a III. kerület területét az alábbiak érintik:

- jelentős változással érintett terület,

- infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület,
- kijelölt erdőterületek és zöldterületek,
- átmeneti hasznosítás területei,
- területfelhasználási egységek aránya,
- kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása,
- szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat,
- irányadó intézményi terület,
- jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület,
- zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén,
- közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás.

A fentiek közül jelen TSZT módosítás

- az Északi városkapu területén érint
 - *jelentős változással érintett területeket*, és
 - *területfelhasználási egységek arányát* meghatározó jelölésű területet,

illetve

- Csillaghegy területén szükséges a *jelentős változással érintett terület* jelölés feltüntetése.

A többi a területfelhasználási tervet érintő módosítás csak területfelhasználási kategóriák közötti kisebb terület változtatást igényel, illetve a *területfelhasználási egységek arányát* meghatározó jelölés igényel Zkp kijelölést.

2. A SZOMSZÉDOS KERÜLETEK, TELEPÜLÉSEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEI

A módosítás nem érinti a szomszédos agglomerációs települések és kerületek településszerkezetét, azokra nincs hatással, ezért azok külön-külön részletesebb bemutatása nem indokolt.

2.1.A SZOMSZÉDOS KERÜLETEK TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Szomszédos kerületek

A kerülettel határos szomszédos kerületekre ugyanúgy a Budapest településszerkezeti terve vonatkozik, mely röviden már bemutatásra került. A kerületi építési szabályzatok elfogadása az új fővárosi rendszerben megtörtént a XIII. kerületben, a IV. kerület több kerületrészre már megalkotta rendeletét, az utolsó kettő egység kidolgozása alatt áll. A II. kerület KÉSZ tervezete az ősz folyamán kerül véleményezési eljárásra.

2.2.A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEI

Szigetmonostor Budakalász Üröm Solymár

A közvetlenül csatlakozó települések mindegyike rendelkezik településszerkezeti tervvel és helyi építési szabályzattal. Ezek egyikében sem ismert olyan fejlesztési szándék, tervi elem, mely a jelen dokumentáció szerinti módosításokra hatással lehetne.

2.3.A SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK ÉS KERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE A MÓDOSÍTÁSSAL

Szomszédos kerületek

A III. kerület fizikailag csak a II. kerülettel határos közvetlenül, de sem ezzel kapcsolatosan, sem a Duna túloldalán lévő IV. és XIII. kerület tekintetében nincs a szomszédos kerületet érintő módosítási igény.

Szomszédos agglomerációs települések

Az agglomerációs szomszédok közül egyedül Budakalász határos egy olyan módosítással érintett területtel, mely a településhatár 500 méteres sávjában van. A módosítás célja azonban a hatályos kerületi szabályozás fenntartása, így új eredményt nem hoz a szomszédos település tekintetében.

3. A HATÁLYOS KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS

3.1. AZ ÓBÉSZ ÉS AZ ÓBVSZ

A jelen módosítási javaslat időszakában a kerületre két szabályzat vonatkozik.

Az egyik az újonnan elfogadott

- **Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet**, mely nem terjed ki a kerület közigazgatási területére.

A másik

- az **Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 32/2001. (XI.30.) önkormányzati rendelet**, mely éppen fordítva, már csak a jelölt területekre vonatkozik.

Az Északi városkapu területére továbbra is hatályos az **ÓBVSZ 9/54 a. és b. számú melléklete**.

Hasonlóan hatályos a korábbi Békásmegyer Ófalu KSZT részét képező területrésze **ÓBVSZ 9/71 a. és b. számú melléklete** a Pusztadombi úttól északra a megadott lehatárolás szerint.

Mindkét területet érinti a jelen TSZT és FRSZ módosítás.

A többi terület tekintetében módosítás nem érinti az ÓBVSZ hatálya alá tartozó területeket, melyekre részben a Mocsáros dűlő és a Római part egyes területei esetében önálló KÉSZ kerül kidolgozásra. A Duna menti sávban pedig a DÉSZ és a DKÉSZ fogja a területre vonatkozó szabályozást meghatározni. Utóbbiakat sem érinti a jelen TSZT és FRSZ módosítás.

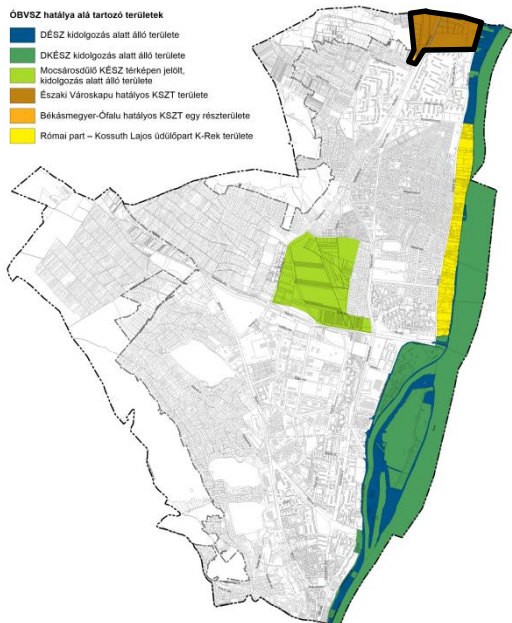
A TSZT és az FRSZ módosítással párhuzamosan az Északi városkapu szabályozása és a Békásmegyer-Ófalu hatályos KSZT alá tartozó részterület be fog épülni az ÓBÉSZ módosítása során annak rendszerébe.

3.2. AZ ÓBVSZ ÖVEZETI RENDSZERE ÉS A KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK FENNTARTÁSA

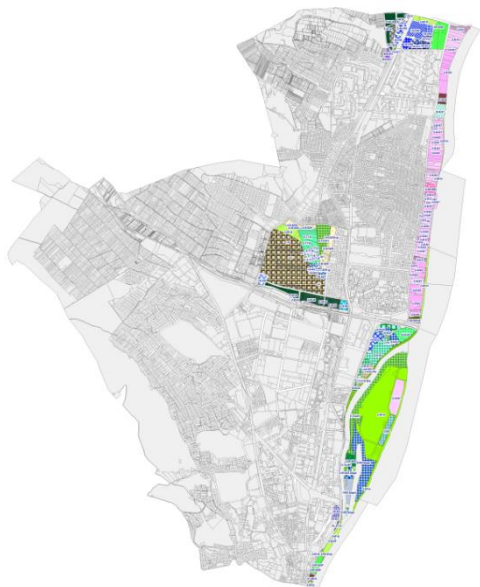
Az ÓBÉSZ készítése során új övezeti rendszer került meghatározásra, mely a főváros új településszerkezeti tervéhez és rendezési szabályzatához igazodik.

Az új övezetek meghatározása alapvetően figyelembe vette az ÓBVSZ övezeti rendszerét, és a 9. mellékletét képező KSZT-ket, melyek az ÓBVSZ kiegészítő előírásait és az egyes területekre vonatkozó szabályozási tervet rögzítette.

Az ÓBVSZ hatálya alá tartozó területek az alábbiak:



szerint az ÓBVSZ hatálya alatt maradt területek a TSZT módosítással érintett terület jelölésével
forrás: ÓBÉSZ 10. melléklet felhasználásával



a hatályban maradt ÓBVSZ övezetek
forrás: saját ábra

III. AZ ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – AZ ÓBÉSZ

KÉSZ megalapozó vizsgálata 2016 januárjában készült el, a véglegesített megalapozó vizsgálat és helyzetértékelés 2016 júniusában került dokumentálásra.

Az alátámasztó javaslat alapján a tervezés során felállított városrendezési program adja, melynek ismertetése 2017. év tavaszán történt több lakossági fórumon. A terv kidolgozása ezután az alátámasztó javaslat és az építési szabályzat elkészítésével folytatódott. Az alátámasztó javaslat tartalma 2017 januárban került ismertetésre a képviselő-testülettel. Ezt követte az ÓBÉSZ bemutatása és a véleményezési eljárásra való megküldése.

1. A KÉSZ MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA - TARTALOM ÉS MÓDSZERTAN

1.1.A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK TARTALMA

A **megalapozó vizsgálatok** a **314/2012. (XI.8.)** számú vonatkozó kormányrendelet 11.§ (6) bekezdés értelmében a szükséges tartalommal készültek el, a **tervezési terület kiterjedésének és adottságainak figyelembevételével.**

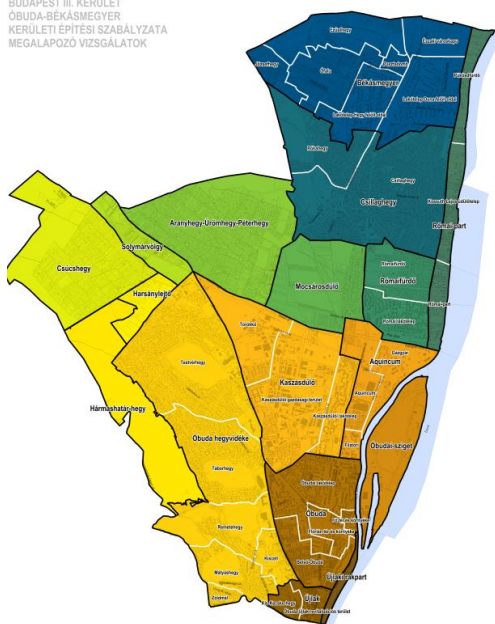
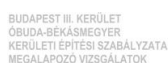
A területi szintű fejlesztési dokumentumokban és rendezési tervekben foglaltakat a főváros új településszerkezeti terve közvetíti a kerületi szint felé. Ezért összefoglaló jelleggel készült el a megalapozó vizsgálat keretében a tágabb, összárosi szintet vizsgáló településhálózati összefüggések, a területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata, valamint a területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása.

1.2.A KERÜLET EGÉSZÉRE VONATKOZÓ VIZSGÁLATOK

A vizsgálati munkarész – függetlenül attól, hogy a végső cél, a rendelet megalkotása nem terjed ki a kerület egészére –, a teljes kerületet vette górcső alá.

A megalapozó vizsgálatok – tekintettel a nagy számosságú kerületi városrészeire – elsődlegesen a területhasználat szerinti bontásban kerültek bemutatásra, illetve a szakági vizsgálatok kerület egészére vonatkozóan mutatták be a feltárt műszaki állapotot a közlekedés, közműve, környezetvédelem és zöldfelületek tekintetében. Mindez kiegészítette a történeti, a városrendezési és építészeti vizsgálatokat.

A vizsgálatokra alapozó városrendezési program és az alátámasztó javaslat már jobban támaszkodik a kerület városrészeire, mivel bemutatásuk így egyértelműbbé vált az általános kerületi szintű javaslat mellett.



Kerületrészek

2. AZ ÓBÉSZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATA

2.1. VÁROSRENDEZÉSI PROGRAMRA ALAPOZÓ JAVASLAT

programszintű javaslat	A városrendezési program a kerület legfontosabb területi vonzatú fejlesztési céljait összefoglaló, vizsgálatokra és összetett elemzésekre alapozó, a felsőbb szintű tervek figyelembevevő, a kerület egészére vonatkozó programszintű településtervezési javaslat.
célok közötti összefüggések feltárása	Az átfogó városrendezési program célja, hogy a szabályozás megalapozásául szolgáljon, az egyes területek fejlesztési céljai közötti összefüggéseket feltárja és bemutassa, a döntést igénylő javaslatokat előkészítse.
Kerületi dokumentumok	A program a Kerületfejlesztési Koncepción túl figyelembe veszi a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját és egyéb koncepcióit. A programalkotás kiemelten figyelembe veszi a fővárosi városfejlesztési dokumentumok közül Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepcióját és annak céljait.
Budapest 2030	
TSZT-FRSZ	A tervhierarchiába való illeszkedés kapcsán értelemszerűen a program a főváros új Településszerkezeti Terve és a Főváros Rendezési Szabályzata figyelembevételével készült, a 2018. január második felében hatályba lépett módosítások figyelembevételével.
Megalapozó vizsgálat	A KÉSZ megalapozó vizsgálata 2016 januárjában, a helyzetértékelés 2016 júniusában került dokumentálásra.
Településképi követelmények – TAK és TKR	Az alátámasztó munkarész és az ÓBÉSZ rendelete is figyelembe veszi a 2017-ben elkészült kidolgozott Településképi Arculati Kézikönyvet, és a Településképi Rendeletben rögzített településképi követelményeket is.

a városrendezési program feladata



átfogó javaslatok, városrészekre való lebontás	Az egyik a kerület egészére kiható elemzések eredményeinek összegzése, és az egyes területekre vonatkozó átfogó javaslatok megfogalmazásában bontakozik ki, a másik már célzottan az egyes városrészekre és területekre vonatkozó szabályozási célok megfogalmazására fókuszál.
szakági vonzatok	A közlekedési, közmű, zöldfelületi és környezetvédelmi szakági programok egyfelől meghatározzák a kerület egészének vonatkozásában az átfogó, szerkezeti jelentőségű programelemeket, másfelől az egyes városrészek és területek szabályozási céljaival összefüggésben is rögzítik a szakági vonzatokat.

2.2.ALÁTÁMASZTÓ TERVI JAVASLAT STRUKTÚRÁJA, TARTALMA



Zöldfelületek fejlesztése



*A tervezett közúthálózat
átnézeti ábrája*



a tervezett közösségi közlekedési rendszer



a tervezett kerékpáros és
gyalogosrendszer



Vízellátás



Szennyvízelvezetés



Villamosenergia ellátás



Gázellátás

forrás: ÓBÉSZ alátámasztó térképek

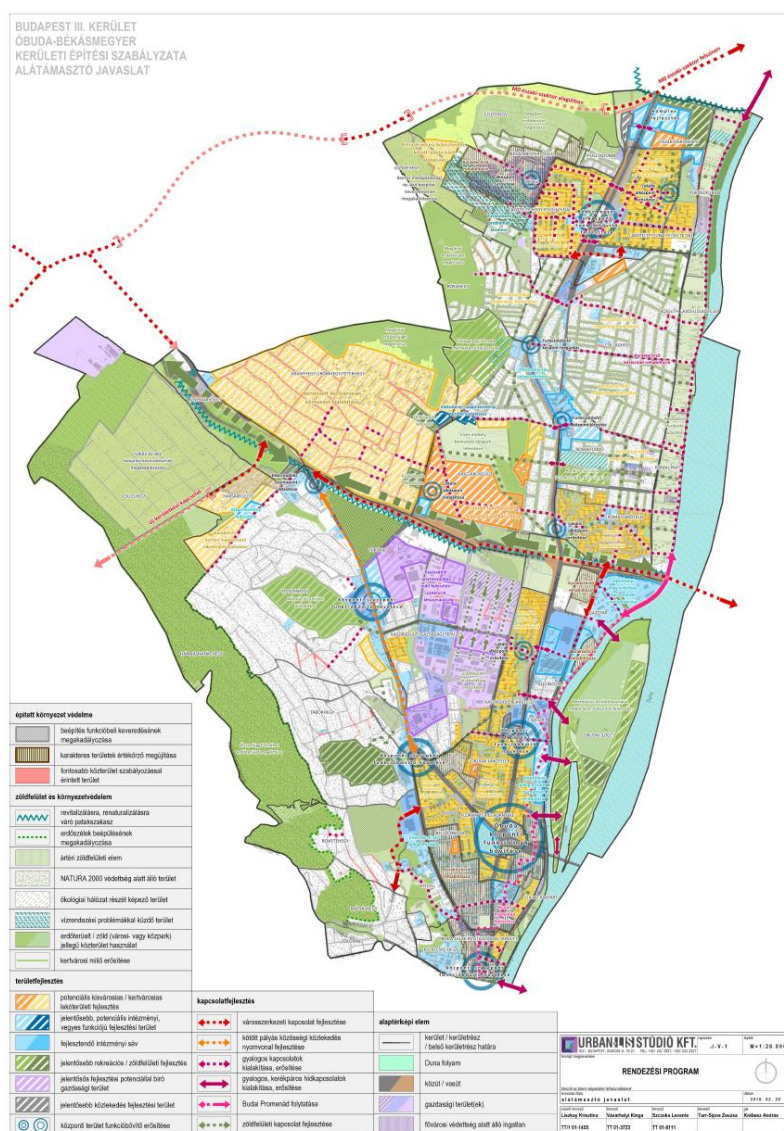
A program a szabályozási javaslat fő irányainak meghatározására, egyben az ÓBÉSZ alátámasztó munkarészenek alapjául is szolgál. Összefogott szerkezete jó kiindulópontja volt mind a városrendezési, mind pedig a szakági alátámasztó javaslatok kidolgozásának.

Az **átfogó városrendezési javaslat** megválaszolja a vizsgálatok alapján azonosított problémákat, rávilágít a szerkezeti összefüggésekre, javaslatokat ad a területfelhasználás konfliktusainak kezelésére, elemzi a kis- és kertvárosias területek jelenlegi karakterét és a felmerülő problémákra megoldást kínál, majd a kerület kiemelt fejlesztési célterületeit mutatja be.

Az átfogó szakági, azaz

- közlekedési,
- közművesítési,
- tájrendezési, zöldfelületi és városklimatikai és
- környezetvédelmi

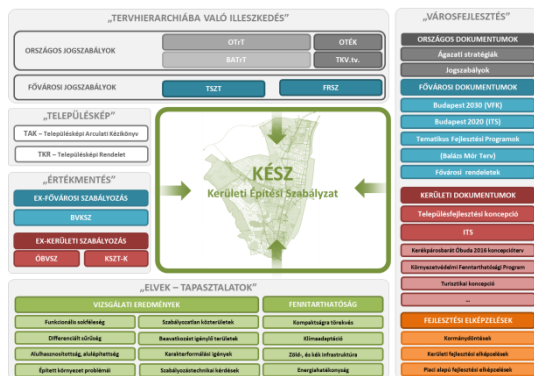
javaslat elemzi a megoldandó kérdéseket, majd megállapítja, hogy mik a kerületre vonatkozó fejlesztési céljai.



forrás: ÓBÉSZ alátámasztó térképek

3. AZ ÓBÉSZ RÖVID BEMUTATÁSA

3.1. AZ ÓBÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÁSA



Tervhierarchiába való illeszkedés

Értékmérés



Elvek - tapasztalatok

Az új jogi szabályozás keretei, peremfeltételei a vizsgálati munkarészben részletesen meghatározásra kerültek. Fontos tényező, hogy minden olyan országos és fővárosi dokumentum, ami az épített környezet alakítására ható célt, jogi elvárást fogalmaz meg, az a fővárosi TSZT és FRSZ, mint közvetítő elem keresztül hatott az ÓBÉSZ kidolgozására. A koncepciók, stratégiák és programok mellett a fővárosi rendeletek egy része is közvetlenül hat az ÓBÉSZ kidolgozására.

A legfontosabb, a kerületi szabályzatban mindenképpen kezelendő kérdéskörök azok a kerület részéről megfogalmazott elvek, célok, területi vonzattal járó elhatározások, amelyek a legközvetlenebbül hatnak a szabályozásra.

Fontos volt az ÓBÉSZ kidolgozása során, hogy a hatályos tervekben lévő értékek ne tűnjenek el, ezért azokat át kellett tekinteni és az időközben bekövetkezett változások tükrében kellett dönteni az azokban foglalt szabályozások további sorsáról.

Az ÓBÉSZ elfogadásával a fővárosi BVKSZ alkalmazási jogköre is hatályát veszíti, helyébe a sokkal szűkebbre szabottabb FRSZ előírásainak kell megfelelni kerületi szinten. A BVKSZ-ben megfogalmazott egyes általános, fontos előírások átvétele, elveinek átültetése mind a folytonosság, mind a kerületi épített környezet alakulása szempontjából kiemelt jelentőségű.

A terv szem előtt tartja:

- a **funkcionális sokféleség** biztosítását a kompakt város elve alapján,
- a **differentiált sűrűséget** a túl-, vagy alulépítettség alapján a fejlesztési szándékoknak megfelelően,
- az **épített környezet problémáinak megoldását**,
- a **szabályozatlan közterületek** esetében a tervezést, illetve a meglévő terv aktualizálását,
- a **beavatkozást igénylő területek** kezelését, és
- a **fenntarthatósági elvek** megvalósítását.

3.2. TSZT – FRSZ – ÓBÉSZ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Összhang

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 TSZT számos, a kerületi tervszekción 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 ÓBÉSZ megfelel a TSZT-ben, valamint a FRSZ-ben foglaltaknak.

Jelen dokumentáció egyes módosításai – ahol a módosítás igénye már a tervezés során felmerült – nem kerültek be az ÓBÉSZ-be, így az adott terület kimaradt az ÓBÉSZ-ből, vagy pedig a hatályos TSZT/FRSZ-nek megfelelően a korábban hatályos ÓBVSZ előírásoktól eltérő, jellemzően alacsonyabb értéket határoz meg igen kis számú terület esetében. Ezek a TSZT/FRSZ módosítása után az ÓBÉSZ-ben is meg fognak változni, illetve abba beépülnek az érintett területek.

az ÓBÉSZ és jelen módosítási dokumentum összefüggései

3.3. AZ ÓBÉSZ SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZEI

Az ÓBÉSZ használata szempontjából meghatározóak: a normaszöveg és az ahhoz tartozó beépítési paramétereket tartalmazó táblázatok, a parkolás szabályozása, az értelmezést segítő ábrák, továbbá a Szabályozási terv.

3.4. NORMASZÖVEG

A normaszöveg alapvető formai és tartalmi követelményeit a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény tartalmazza, amely kiegészül a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben foglalt részletezéssel. Emellett a rendelet strukturális felépítése a **314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 5. mellékletében** meghatározottak szerint alakul.

A normaszöveg általános előírásait, az övezeti rendelkezéseket és kiegészítő előírásokat együtt kell alkalmazni. A megértést nagyban megkönnyítik az értelmező ábrák és térképek, amelyek grafikusan leképezik a szabályokat.

3.5. KÉSZ ÖVEZETI RENDSZERE

Az övezeti előírásokat a Tr. szerint két fő bontásban kell kezelni:

- **beépítésre szánt** építési övezetek előírásai
- **beépítésre nem szánt** övezetek előírásai.

Cél volt az ÓBÉSZ összeállításánál, hogy az övezeti előírások csak általános szabályokat tartalmazzanak, a kisebb területekre vonatkozó speciális, az övezeti előírásoktól eltérő rendelkezések, kiegészítések, kivételek az „egyes településrészek kiegészítő előírásai között” kerülnek megjelenítésre. Az övezetek száma alapvetően összefügg az alkalmazandó paraméterek sokféleségével, variabilitásával.

3.6. A KÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVI MELLÉKLETE

A szabályozás megalkotásánál általános szempontot képviselt, hogy az mindent a lehető legegyszerűbben szabályozzon. Az ésszerű használat érdekében csak azok az elemek jelennek meg a Szabályozási terven, melyek a normaszövegben nehezen volnának körülírhatók, illetve területhez kötöttek, speciálisak, vagy általánosan grafikus megjelenítést igényelnek.

A Szabályozási terv elemkészlete a 34 db KSZT szabályozási elemei, és a Tr. 6. sz. mellékletében meghatározott jelkulcs alapján került kialakításra. Az M=1:2000-es léptékben való megjelenítés 20 db szelvényt igényel.

A Szabályozási tervet a KÉSZ 1. számú mellékletét a normaszöveggel és a további mellékletekkel együttesen kell alkalmazni.

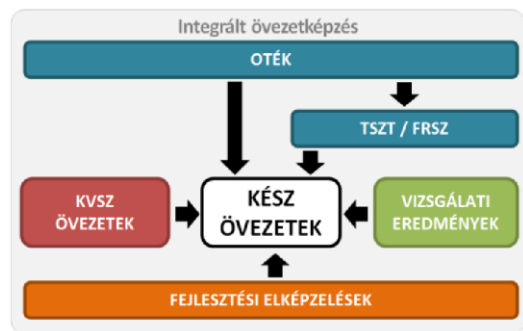
SZABÁLYOZÁSI TERV FELÉPÍTÉSE

A szabályozási terv hatálya nem terjed ki az egész kerületre.

A szabályozási terven alkalmazott szabályozási elemek rendszerének strukturális felépítése a következő:

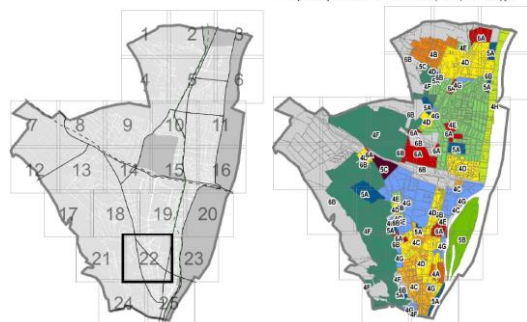
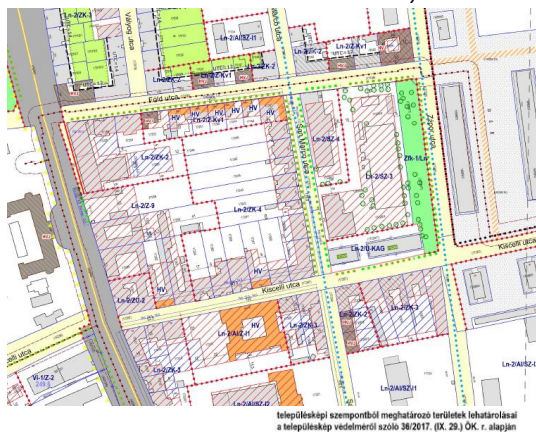
- kötelező szabályozási elemek,
- más jogszabály által elrendelt elemek,
- javasolt szabályozási elemek,
- tájékoztató elemek.

Ezeket belül különböző logikai csoportosításban szerepelnek az egymással összefüggésben álló elemek.



Az övezeti struktúra tervezési metodikája

részlet a Szabályozási tervből



RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK EGY-EGY TERÜLETRE

A differenciált mélységű szabályozás alapvető strukturális eleme az egyes településrészek kiegészítő előírásait tartalmazó **Hatodik rész**.

Tr 20.§ (5) A kerületi építési szabályzatban az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozó előírások egy-egy fejezetbe csoportosíthatóak.

Ez a fejezet szolgál a részletes mélységű szabályozási tervi elemekhez tartozó normaszövegek további, módosítás esetén történő befogadására is, az egyes területek általános, vagy övezeti előírásoktól való eltérő rendelkezéseinek meghatározására.

3.7.AZ ÓBÉSZ TOVÁBBI MELLÉKLETEI

A mellékletek és függelékek tekintetében szintén a Tr. adja meg az építési szabályzat mellékleteinek minimum tartalmát. Ez alapján az ÓBÉSZ melléklete a Szabályozási terv, mely mellett egyéb mellékletek és függelékek is szerepelhetnek.

- 1. melléklet:** A T-SZ. rajzjelű Szabályozási terv (továbbiakban: Szabályozási terv) M=1:2000 méretarányú 1.-20. sorszámú térképszelvény
- 2. melléklet:** Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok
- 3. melléklet:** Utcai párkánymagasság legnagyobb értéke Belső Óbuda egyes karakterőrző területein
- 4. melléklet:** A személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz várakozóhelyek telken belüli elhelyezésének előírásai
- 5. melléklet:** Korlátozással és védelemmel érintett területek – összesítő átnézeti térkép
- 6. melléklet:** Az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek jegyzéke és településrendezési célja
- 7. melléklet:** Településképvédelmi jelentőségű fasorok
- 8. melléklet:** Az építési hely, az építési vonal, az épület szintterületi mutatóinak és magasságának értelmezését segítő ábrák
- 9. melléklet:** A Rendelet hatálya alá nem tartozó, (2) bekezdésben foglalt területek lehatárolása
- 10. melléklet:** AZ ÓBVSZ hatálya alá tartozó (2) bekezdésben foglalt területek lehatárolása.

III. ALÁTÁMASZTÓ TERVI JAVASLAT

I. A MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

1. TSZT ÉS AZ FRSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

A hatályos TSZT eseti módosítását igénylő területek, és FRSZ módosítási igények a későbbi fejezetben részletesen bemutatásra kerülnek, jelen fejezet a módosítások jellegét kívánja bemutatni. A következő fejezet **1. pontja** a TSZT és - ahol szükséges - az annak módosításából eredő FRSZ módosításokat, a **2. pontja** a csak a FRSZ módosítást igénylő eseteket foglalja össze.

1.1.A TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA, ÉS AZ FRSZ 1. MELLÉKLETÉRE VALÓ ÁTVEZETÉS

1.1.a. Északi városkapu 25% Zkp felirat törlése

A hatályos kerületi szabályozás által meghatározottak épültek be a TSZT-be a beépítésre szánt és nem szánt területeket illetően, azzal a különbséggel, hogy a hatályos KSZT alapján a kijelölt zöldterület a változással érintett területen belül kétszer jelenik meg a TSZT tervében:

- egyszer konkrét területfelhasználási kategória területi kijelölésével,
- egyszer pedig a zöldterület területhasználati arányának külön feltüntetésével.

Utóbbi a hatályos KSZT továbbbővítését akadályozza, konkrét ilyen irányú szándék nem volt a TSZT kidolgozásakor.

A módosítás célja a kettős jelölés megszüntetése úgy, hogy a területi lehatárolású Zkp területfelhasználási kategória megmarad, a 25%-os arányjelölés megszűnik. A módosítás az FRSZ módosítását nem igényli.

1.1.b Északi városkapu felirat törlésével összekapcsolódó Zkp –ba sorolás

Az előző 1.1.a. pont szerinti módosítás feltétele a zöldterület mérleg szerinti pótlása, vagyis a lakótelepen az Ln-T területbe sorolt zöldfelületek egy részének Zkp területfelhasználásba sorolása. A módosítás csak az 1.1.a ponttal együtt lehetséges, annak hiányában okafogyottá válik.

1.2. 65608 hrsz. telek

Az érintett telek két (Gksz-1 és Lke-1) területfelhasználási kategóriába tartozik, ami az övezetképzés és a beépíthetőség szempontjából kedvezőtlen. Az Országút melletti saroktelek esetében indokolt a lakóterületi besorolás helyett a telek egészét Gksz-1 területbe sorolni.

1.3. Csillaghegy Ürömi úttól délre eső átalakuló terület

Pusztakúti út – Ürömi út – Papírgyár utca – Róza köz

A terület végleges beépítése nem alakult még ki. Az FRSZ alapján a parkolási sűrűség értéke szükség esetén növelhető a jelentős változással érintett területeken. Ennek érdekében a TSZT-t módosítani szükséges, ami automatikusan az FRSZ 1. mellékletének módosításával jár. Ezzel a korábbi szabályozás lehetőségei megtarthatók. Az FRSZ 3. mellékletének változtatására nincs szükség a beépítési magasság azt nem igényli.

1.4.Aquincum területi lehatárolás

Aquincum romterületének tényleges fizikai kiterjedése nem azonos a földhivatali térképpel, nyugati oldali kerítése a Szentendrei út jelenlegi KÖu területén belül van kiépítve, áthelyezése nem lehetséges, a tényleges állapot mellett biztosítható a Szentendrei út 2x3 forgalmi sávja, a lehatárolás anomáliáját rendezni szükséges.

1.5. Nagyszombat utcai amfiteátrum

A romterület tényleges használat szempontjából túlnyúlik a saját telkén. Mivel a TSZT területfelhasználási kategóriái alapvetően a telekhatárokat követik a korrekcióval rendezhetővé válik a Kb-Rég és a KÖu-3 területfelhasználási kategória határából adódó anomália.

A TSZT többi tervlapja, eleme

A módosítások csupán a szükséges tervlapokon való átvezetéseket igénylik az 1.3. jelű területen a változással érintett területek jelölése céljából, más önálló módosítást nem igényelnek. Az épített környezet védelme b) tervlapjának változása ezzel összefüggésben nem indokolt.

A TSZT módosítás átvezetése az FRSZ 1. mellékletére

A fenti felsorolásban és a következő térkép sorszámai esetében a piros

színek az FRSZ módosulását jelzik, melyeket az FRSZ 1. mellékletén át kell vezetni.

1.2. EGYES TERÜLETEKEN AZ FRSZ BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉNEK MÓDOSÍTÁSA

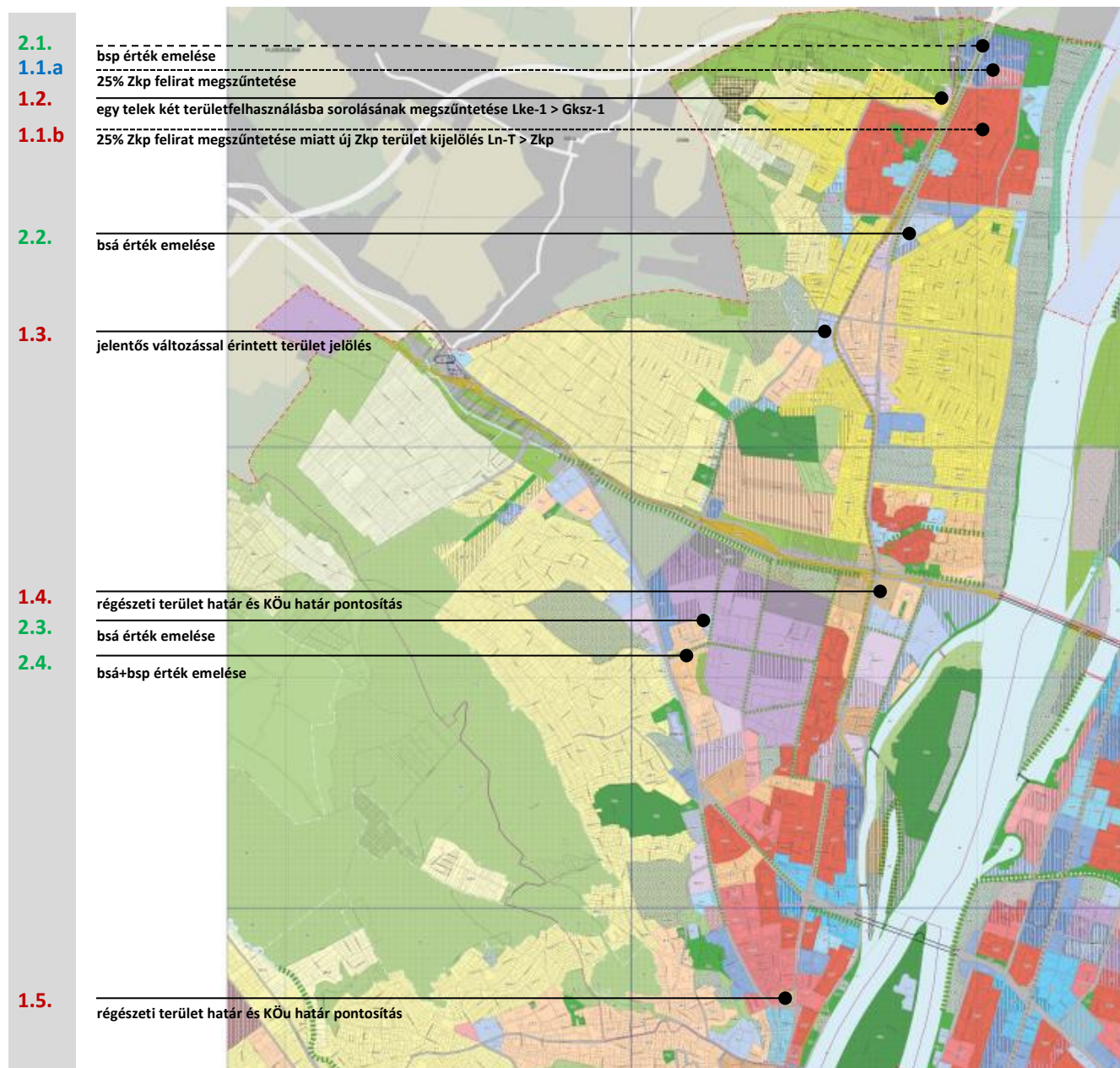
Az FRSZ határozza meg az egyes területek beépítési sűrűségét rendeleti formában az általános és a parkolási sűrűség értékének az FRSZ 1. mellékletén való feltüntetésével. Ennek alapján a kerületi szabályozás kidolgozása során kisebb eltérések voltak tapasztalhatók. Ezek részben a készítés kori adateltérésekből, vagy lehatárolási pontatlanságból eredményeződnek. Nem merült fel olyan igény, ami a korábbi szabályozástól eltérően kívánná emelni a sűrűségi értéket. A módosítás kifejezetten a korábbi ÓBVSZ és annak KSZT mellékleteiben foglalt szintterület megtartásának esélyét hivatottak szolgálni.

2.1. Északi városkapu

2.2. Csillaghegy

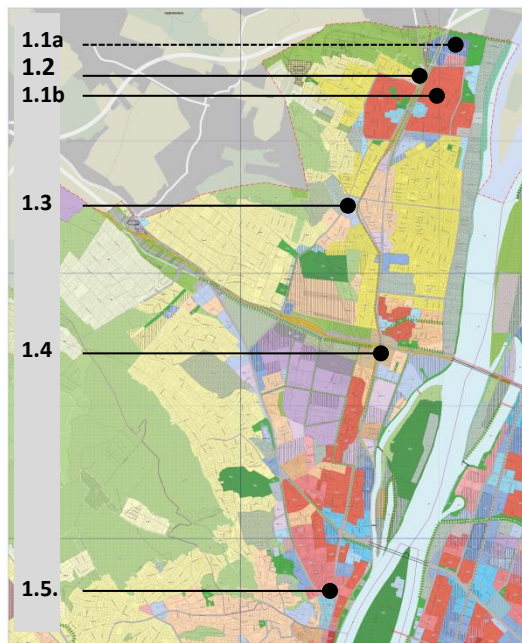
2.3 és 2.4. Kaszásdűlő

- a 11-es út mindkét oldalára vonatkozóan - **a bsp érték emelés**
- 11-es út – lpartelep utca Szent István utca – Rövid utca – 63959 hrsz. árok - **bsá érték emelés**
- Csillaghegyi út – Kiscsillag utca - **bsá érték emelés**
- Bojtár utcától délre eső Lk-2 terület - **bsá + bsp érték emelés**



II. VÁLTOZÁSOK - TSZT ÉS AZ FRSZ MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA ÉS INDOKOLÁSA

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSAI ÖSSZEFÜGGÉSBEN AZ FRSZ MÓDOSÍTÁSÁVAL



1.1.A TSZT MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEI

A TSZT a városszerkezetre vonatkozó elhatározásokat a területfelhasználási kategóriákon keresztül közvetíti. Elsődleges tehát a kerületi településrendezési terv kidolgozása során területfelhasználási ternek való megfelelés, emellett fontos a szakági szempontú elvárások – közlekedés, közmű, zöldfelületek, környezetvédelem – előírásainak való megfelelés is, továbbá a más jogszabályban meghatározottak teljesülése.

A hatályos ÓBÉSZ alá tartozó területek megfelelnek a hatályos TSZT és FRSZ előírásainak.

Éppen azért van szükség egyes területekre vonatkozóan a módosításra, hogy az ÓBÉSZ módosításával az eredeti szabályozási állapot helyreálljon a már említett területeken, vagy a szükséges korrekció az ÓBVSZ-ben megtörténhessen. Erre csak a magasabb szintű terv, a TSZT és FRSZ módosításával nyílik meg a lehetőség.

A módosítások jellege olyan, hogy azok egyike sem igényli a TSZT területfelhasználási tervén kívül a további szerkezeti tervlapok módosítását. Technikai jellegű módosítás átvezetést egyedül az Épített környezet tervlapján a jelentős változással érintett terület lehatárolás feltüntetése igényelhetne, de a terület magassági korlátozása ezt nem indokolja.

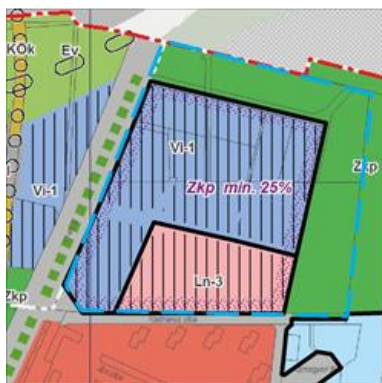
sorsz.	megnevezés	módosítási cél	TSZT	FRSZ
1.1.a	Északi városkapu	a kettős zöldterületi előírás megszüntetése, a 25%-os lehatárolás törlése (ÓBVSZ KSZT 9/54 mell. szerint)	✓	✗
1.1.b		1.1.a pont teljesítésének feltételéül Ln-T területen Zkp kijelölés	✓	✓
1.2	65608 hrsz. telek	a telek egészének Gksz-1 területfelhasználási kategóriába sorolása (ÓBVSZ KSZT 9/71 mell. szerint)	✓	✓
1.3	Csillaghegy Ürömi úttól délre	jelentős változással érintett terület kijelölése, melynek eredményeként a bsp érték korrigálható	✓	✓
1.4	Aquincum romterület	területfelhasználási kategória határának korrigálása a Kb-Rek és a KÖu, valamint a Vi-2 és a KÖu kategória között.	✓	✓
1.5	Nagyszombat utcai amfiteátrum	területfelhasználási kategória határának korrigálása a Kb-Rek és a KÖu kategória között.	✓	✓

FRSZ módosítás igénye a TSZT módosításából adódóan

A térképen jelöltek közül az 1. számú módosításnak nincs közvetlen FRSZ módosítási vonzata, a másik négy a területfelhasználási kategória vagy a lehatárolás változása miatt igényli annak módosítását is.

Az 1. számú területtel kapcsolatban további TSZT módosítást igényel a biológiai aktivitásérték biztosítása, melynek már szintén van az FRSZ 1. mellékletén megjelenő módosítási vonzata.

1.1.A. AZ ÉSZAKI VÁROSKAPU



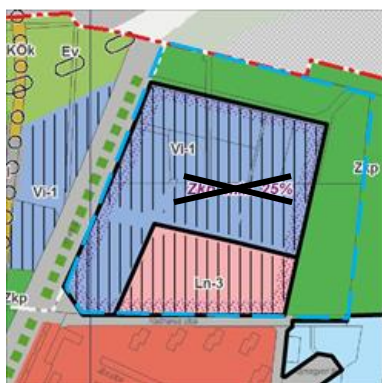
hatályos TSZT kivágot



hatályos ÓBVSZ 9/54 számú melléklet - szabályozási terv



A terület ÓBÉSZ véleményezési eljárás során javasolt, de elhagyásra került tervezet részlete



1.1.a TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Zkp min. 25% ➔ **felirat törlése**

A hatályos TSZT a területet

- beépítésre szánt területek közül: Vi-1 és Ln-3
- beépítésre nem szánt területek közül Zkp

területfelhasználási kategóriába sorolja.

A hatályos KSZT a területen:

- I-III-V/N1, I-III-V/N3, I-III-V/N4, I-III-V/L2-1 építési övezeteket és
- a területet északról és keletről lehatároló Z-KP-III övezetet határozza meg.

Ezeket a besorolásokat a korábban hatályos FSZKT módosítása előzte meg, melyben egzaktan jelölésre került a Z-Kp és az I keretövezet meghatározása.

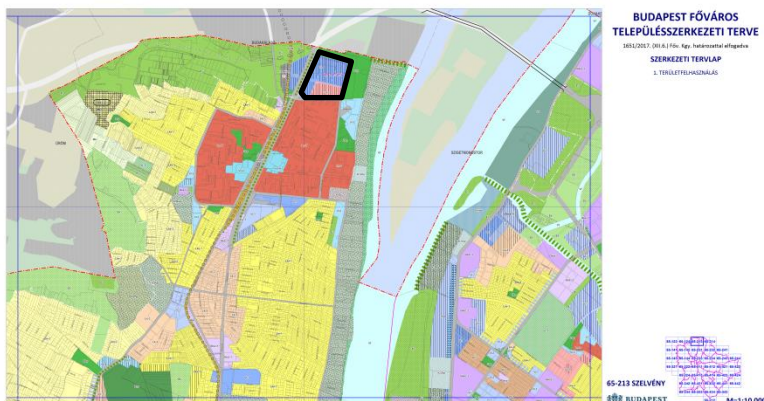
A terület a békásmegyéri lakótelep folytatásaként, ún. városkapu funkciót tölthet be, belső szerkezetét és beépítési nagyságrendjét a KSZT meghatározza. Ennek keretében került kijelölése a cca. 25%-nyi, 4,33 ha összterületű közpark.

A TSZT területileg biztosítja ugyanezt a Zkp lehatárolást, ezért indokolatlanul jelöli ki a fejlesztési terület beépítésre szánt részén a 25%-nyi zöldterület biztosítását. Annak létrehozása a már kijelölt zöldterületek mellett nem szükséges, emellett a hatályos szabályozási terv sem belső szerkezetében, sem övezeti beosztásában nem volna tovább fenntartható, csak jelentős korlátozások árán.

Az ÓBÉSZ véleményezési tervezete már rögzítette ezt az anomáliát és a hatályos KSZT-nek megfelelő szabályozást vette át, jelezve a TSZT módosítás igényét, és számítva arra, hogy a TSZT módosítása még az ÓBÉSZ elfogadását megelőzi. Azonban ennek időbeli elmaradása miatt az ÓBÉSZ az érintett terület kihagyásával került elfogadásra, az nem került a hatálya alá.

Az **1.1.a** terület maga az Északi városkapu területén való felirattörlés módosítást jelenti. Mivel a TSZT ezzel a zöldterülettel számol (területi mérleg, biológiai aktivitásérték) biztosítani szükséges ugyanekkora zöldterület kijelölését, hogy a zöldterület mérete kerületi szinten ne csökkenjen. Ezt biztosítja az **1.1.b.** jelű területen a feltételként létrehozandó zöldterület a lakótelep területén.

1.1.1. A MÓDOSÍTOTT TSZT RÉSZLET



1.1.2. A MÓDOSÍTÁS FELTÉTELE

1.1.b módosítási javaslat

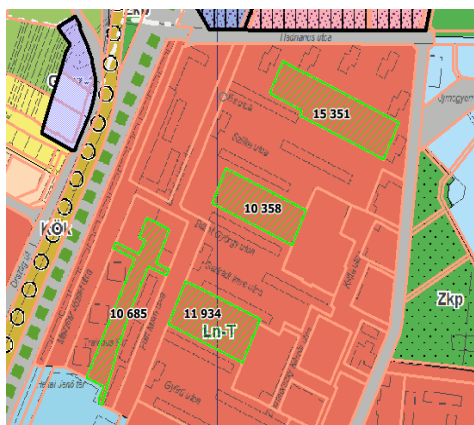
A TSZT dokumentációja a területi mérlegben, és a biológiai aktivitás érték meghatározásánál számol az Északi városkapu jelölés szerinti 25%-os zöldterületi növekménnyel. Ennek pótlására ki kell jelölni a kerület területén olyan területrészeket, ahol a biológiai aktivitás érték kiegyensúlyozása megtörténik, és amely alapján a kerület zöldterületeinek összessége – azaz Zkp területek - nem csökken.

Az ÓBÉSZ a területtől délre eső Ln-T besorolású lakótelepen már előre kijelölt olyan – nem TSZT szintű - Ln-T beépítésre szánt területen belüli zöldterületeket, melyek a fenti célnak megfelelnek és a TSZT módosítással tényleges Zkp területfelhasználásba sorolhatók.

1.1.3. A ZKP MIN 25 % MEGSZÜNTETÉSÉNEK BAÉ PÓTLÁSA

Az érintett lehatárolás területe 173.321 m², ennek 25%-a 43.330 m², tehát legalább ekkora zöldterület biológiai aktivitás értékének pótlására van szükség. A javaslat 1:1-es aránnyal veszi ezt figyelembe, tehát legalább ugyanekkora zöldterület kijelölésével számol. Figyelembe véve, hogy a közpark terület 70%-os, a közkert terület 65%-os zöldfelületi előírással szerepel az OTÉK-ban ez is összevetésre kerül. Látható, hogy bár kisebb a zöldfelületi arány a közkert esetén, a területi növekménnyel kompenzálni tudja a közpark 70%-os zöldfelületi arányát.

1.1.b



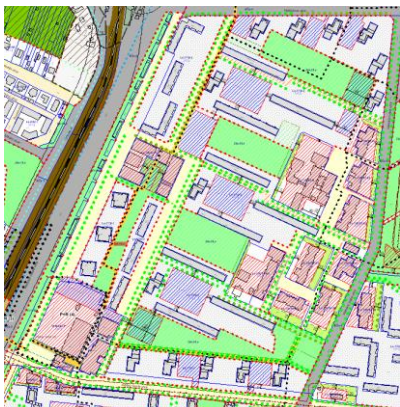
1.1.b TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Ln-T területből ➔ Zkp terület pótlás

Északi városkapu területén megszűnő kijelölés számítása		zöldfelületi mutató	tényleges zöldfelület
Vi-1	125 502		
Ln-3	47 819		
	173 321		
Zkp min 25%	- 43 330 m ²	70%	30.330
Ln-T területfelhasználási egység területén létrejövő Zkp-Kk közkert övezet m ²			
1. terület	15 351		
2. terület	10 358		
3. terület	11 934		
4. terület	10 685		
összesen	48 328 m ²	65 %	31.413

A VÁLTOZÁS EREDMÉNYE		terület ha	adattípus	Biológiai aktivitásérték számítás
MEGSZÚNIK: TSZT szerint létesítendő 25%-nyi felirattal jelölt közpark terület		4,33	érték-mutató:	6,0
Zkp - közpark számítható zöldfelülete	70%		érték:	-26,00
PÓTLÁSRA KERÜL: Békásmegyer keleti lakótelepen az Ln-T területfelhasználású területen Zkp-Kk közkert övezetbe sorolt területként (Lkk-1/Ln és Lkk-2/Ln jelű beépítésre szánt területen belül kijelölt kerületi zöldterületek helyett)		4,83	érték-mutató:	6,0
közkert számítható zöldfelülete	65%		érték:	+29,00
MEGSZÚNIK: TSZT szerinti Ln-T terület egy része		4,83	érték-mutató:	0,6
Ln-T terület csökkenés számítható zöldfelülete	10%	2,9	érték	-2,9
AZ EGYENLEG POZITIV		-26,0+29,0-2,9		+0,1
				MEGFELEL

1.1.4. A MÓDOSÍTOTT TSZT RÉSZLET AZ 1.1.B JELŰ TERÜLETEN



Az 1.1.3. alpontban igazolt számítás alapján a TSZT módosítása biztosítani tudja a megfelelő zöldfelület pótlását a TSZT szintjén.

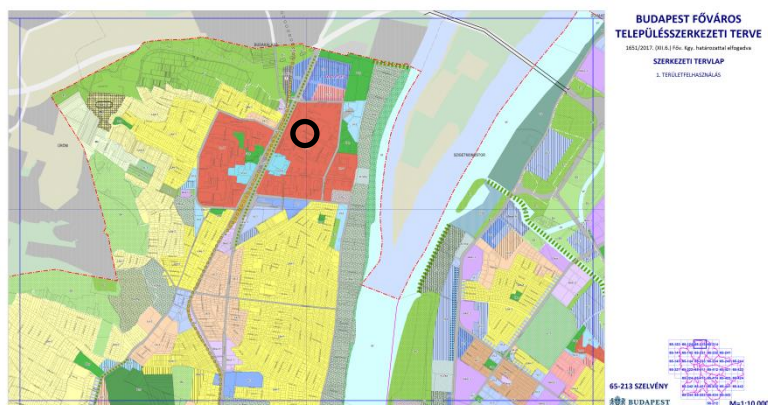
A kerületi lakótelepi övezeten belül az ÓBÉSZ-ban már eleve így jelölt egyes Lkk-1/Ln és Lkk-2/Ln jelű beépítésre szánt területen belüli kerületi zöldterületek helyett a TSZT rögzítheti a tényleges beépítésre nem szánt zöldterületeket a megfelelő nagyságrendben. Ebből adódóan lehet majd része a biológiai aktivitásérték számításának, mivel ezzel a területtel a TSZT eddig mint Ln-T területtel számolt.

Az ÓBÉSZ szabályozási tervén tehát már megjelentek ezek a beépítésre szánt területeken belül zöldfelületként fenntartandó területek, így a kerületi szabályozást nem érinti kedvezőtlenül, hogy egyes közterületek ténylegesen elnyerik a Zkp területfelhasználási kategóriába való átsorolást.

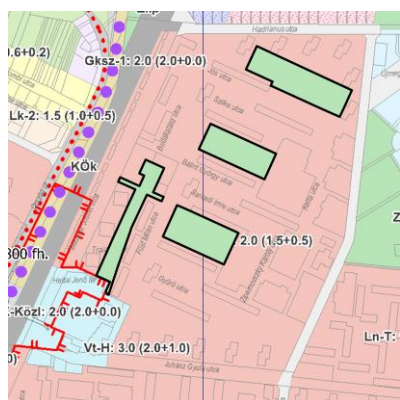


1.1.b MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Ln-T → Zkp

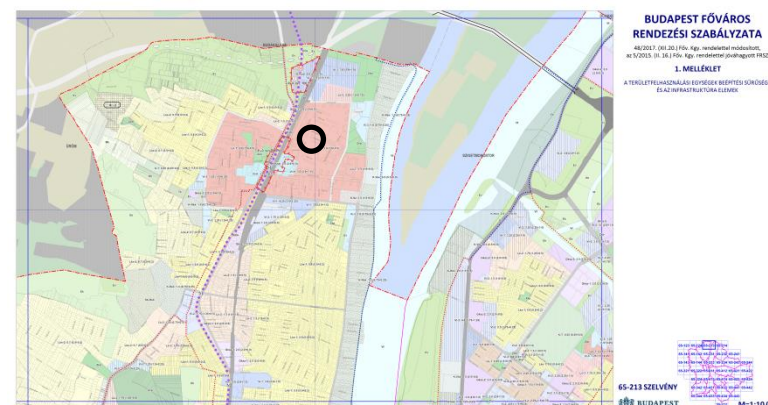


RSZ LEKÖVETÉS



1.1.5. A MÓDOSÍTÁS FRSZ VONATKOZÁSAI

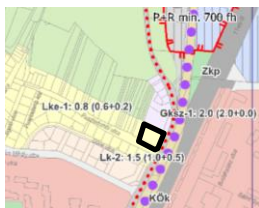
A fentieknek megfelelően a módosítási javaslat szerint a TSZT-ben beépítésre nem szánt területté sorolt területrészeket az FRSZ 1. mellékletén is át kell vezetni.



TSZT

FRSZ

1.2.ORSZÁG ÚT SAROK - 65608 HRSZ. TELEK



Az érintett területen még az **ÓBVSZ** van hatályban és a **9/71. a. és b. számú melléklet szerinti KSZT**.

A hatályos TSZT a 65608 hrsz. telket a beépítésre szánt területek közül **Gks-1 és Lke-1** területfelhasználási kategóriába sorolja.

A területre még hatályos KSZT a telek egészét M-III-ID/3 építési övezetbe sorolja. A hatályos KSZT szabályozási tervlapján jól látszik az övezethatár, mely a telek nyugati határán fut végig. (A szabályozási terven a sraffozott és négyzetes jelölések csak a geotechnikai kategóriákat jelölik.)

Annak érdekében, hogy a hatályos szabályozás szerinti besorolásnak megfelelő építési övezetbe lehessen sorolni a 65608 hrsz telket, az Lke-1 besorolású rész módosítása szükséges Gks-1 területfelhasználási kategóriába.

Sem a Gks-1, sem az Lke-1 területfelhasználási egység beépítési sűrűségi értékei a módosítással nem változnak. A cél az eredeti szabályozási paraméterek megtartása és a telek egy építési övezetben tartása.

A hatályos KSZT alapján az M-III-ID/3 építési övezetében a szintterületi mutató 1,5, amely nagyságrend az ÓBÉSZ tervezetében sem fog változni, általános szintterületi mutatója 1,5, parkolási szintterület 0.

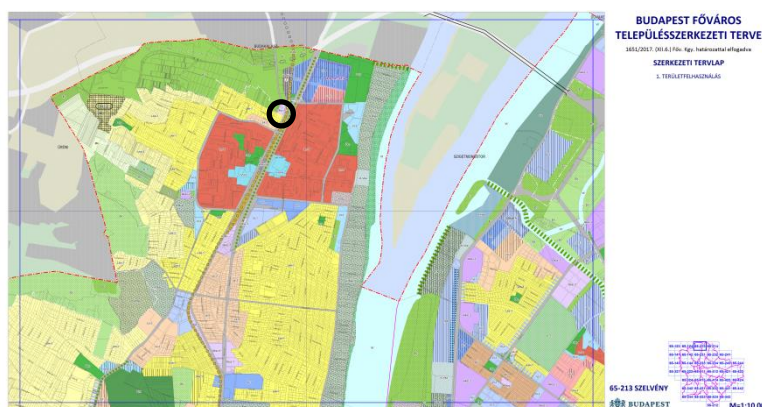
1.2.1. A MÓDOSÍTOTT TSZT RÉSZLET

a 9/71. a és b. számú melléklet szerinti KSZT hatályban maradt részlete



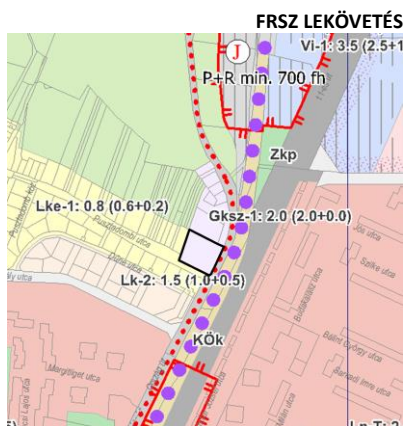
TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Lke-1 → Gks-1



A TSZT 65-213 számú tervlapján a területi lehatárolás módosul, ennek megfelelően az FRSZ 1. melléklete is változik. (külön nem került feltüntetésre.)

1.2.2. A MÓDOSÍTÁS FRSZ VONATKOZÁSAI



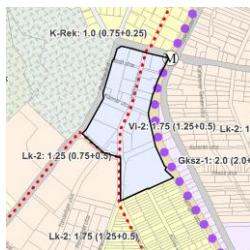
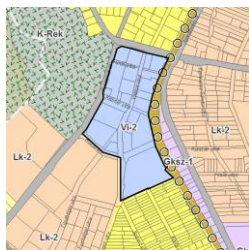
területi változás (m2)	4388			
területi ésszerűségi értékek	létesíthető szintterület			
HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS	HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS	
Lke-1				
terület	565 591	561 203		
bsa	0,6	0,6	339 355	336 722
bsp	0,2	0,2	113 118	112 241
Gks-1				
terület	7 888	12 276		
bsa	2	2	15 776	24 552
bsp	-	-	-	-

- a Gks-1 terület 4388 m2-rel növekszik, az Lke-1 terület ugyanennyivel csökken;
- a két területfelhasználási kategória összesítésében a szintterület nagyságrend 1,017 %-kal nő, a parkolási 0,8 %-kal csökken.

TSZT

FRSZ

1.3. CSILLAGHEGY ÜRÖMI ÚTTÓL DÉLRE ESŐ TERÜLET



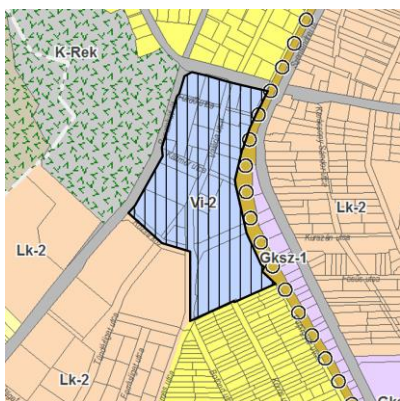
A TSZT Csillaghegyen az Ürömi úttól délre eső, a Pusztakúti út és HÉV közötti terület átalakuló részét Vi-2 területfelhasználási kategóriában állapítja meg. A területre készített korábbi KÉSZ szerinti parkolási szintterület megtartása érdekében az ÓBÉVSZ-ban foglaltak kismértékű emelését indokolja a terület átalakuló jellege, a közterületek alatt elhelyezhető parkolóépítmény lehetősége. A HÉV mellett a térségben jelentős változással érintett területnek számít, de ezt a TSZ nem jelöli. Jelölése esetén a parkolási szintterület érzékenyebb szabályozására nyílik lehetőség.

A terület bsp értéke a hatályos TSZT-ben: 0,5. Az FRSZ 4.§ (6a) figyelembevételével a jelentős változással érintett területen a bsp értéke 1,0-es értéket elérő szabályozást kaphat.

Indokolás: Az épületállomány hiányos, a korábbi ipari, raktározási jellegű terület változása indokolt, és jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. Javasolt a várhatóan átalakuló területet (alsó ábrán jelölve) „jelentős változással érintett” területként jelölni.

A módosítással a korábban hatályos KÉSZ szerinti parkolási értékek tarthatók, és a már megindult fejlesztések során nem kell visszacsökkentett értékkel számolni. A területen a parkolás megoldása érdekében közterület alatti parkolás is megengedett volt a korábbi KÉSZ-ben, melyet a strand kiszolgálása indokolt, ezt a módosítás után az ÓBÉVSZ is biztosítani tudja a jelentő változással érintett terület jelölése alapján.

a 9/71. a és b. számú melléklet szerinti KSZT hatályban maradt részlete



TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

új jelölés:

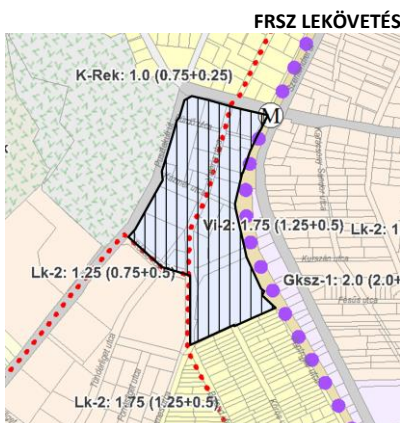
→ **jelentős változással érintett terület**

A TSZT 65-213 számú tervlapján „jelentős változással érintett terület” kerül feltüntetésre, ennek megfelelően az FRSZ 1. melléklete is változik.

1.3.1. A MÓDOSÍTÁS FRSZ VONATKOZÁSAI

területi változás (m2)	-		
területi és sűrűségi értékek		létesíthető szintterület	
HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS	HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS
Vi-2		az FRSZ 4.§ (6a) alapján az ÓBÉVSZ-ben	
terület	67 916	67 916	
bsa	1,3	1,3	88 291
bsp	0,5	1	33 958
			67 916

A TSZT-ben jelölt számos olyan „jelentős változással érintett terület” van lehatárolva, mely nem jelenik meg sem a TSZT sem az FRSZ magassági szabályokat összesítő 3. mellékletén. Erre is tekintettel a terület jellemző magassági környezete sem indokolja a III. párkánymagasságú terület rögzítését.



TSZT

FRSZ

1.4. SZENTENDREI ÚT - AQUINCUM ROMTERÜLET



A TSZT a földhivatali alaptérképnek megfelelően határolja le Aquincum romterületét, és választja el a Szentendrei út KÖu-2 területfelhasználásától. A romterület jelenlegi lehatárolása ugyanakkor a közterület területéből jelentősebb sávot foglal el feltárt romok miatt.

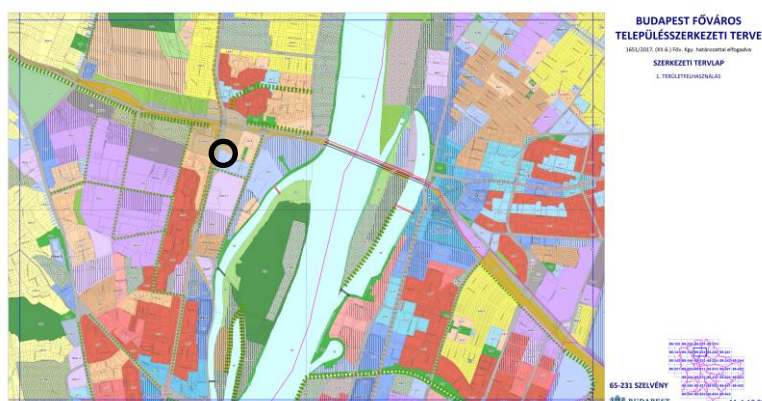
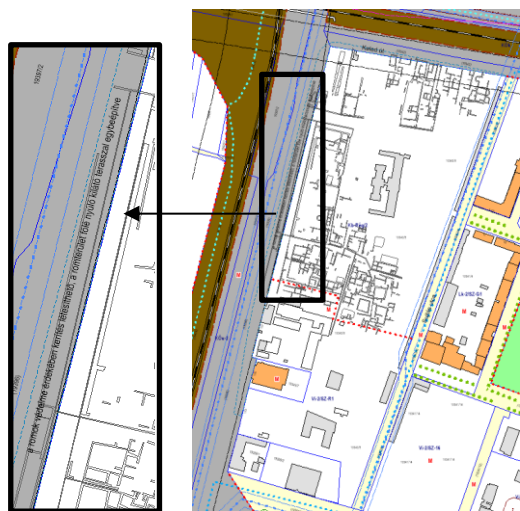
A romterület a „VEKOP-4. 1.2-17” kódszámú „Tematikus hálózatok fejlesztése” elnevezésű pályázat keretében megújulhat, a romok fölé „látványterasz” épülhet, melynek részben feltétele, hogy a jogi rendezés megtörténhessen. A hatályba lépett ÓBÉSZ a területen a TSZT szerinti lehatárolást kellett, hogy figyelembe vegye, ezért a KÖu területen jelölte a következőket szöveges felirattal:

„a romok védelme érdekében kerítés létesíthető, a romterület fölé nyúló kilátó terasszal egybeépítve”

Ezzel támogatni tudja a pályázatot, de nem tudja lehetővé tenni a jogi rendezést. Kisebb szakaszon a Keled utca területén is indokolt a határok rendezése, ami ott is érinti a KÖu-2 területet. A javaslat célja a területlehatárolás és a tervezett fejlesztés területbiztosítása a KÖu-2 terület érintése nélkül. Ennek érdekében az adott szakaszokon a KÖu-2 területfelhasználást csökkenteni, a Kb-Rek és a Vi-2 területet növelni szükséges.

Indokolás: A KÖu-2 és a Kb-Rek és a Vi-2 terület határának pontosítása végleges rendezést igényel. A szabályozás módosítása csak a TSZT előzetes módosítása után lehetséges.

1.4.1. A MÓDOSÍTOTT TSZT RÉSZLET

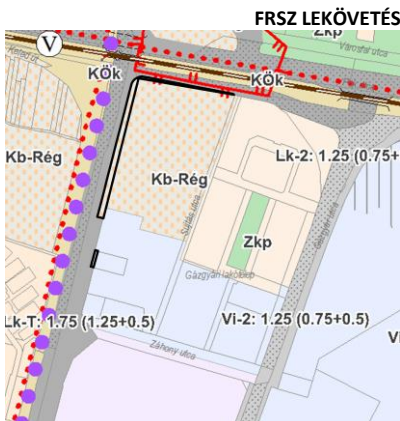
**TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT**

a területfelhasználási egység határa változik

KÖu-2 ➔ Kb-Rek és Vi-2

A TSZT 65-231 számú tervlapján a Kb-Rek és a Vi-2 területe növekszik a KÖu-2 övezet rovására.

1.4.2. A MÓDOSÍTÁS FRSZ VONATKOZÁSAI



területi változás (m ²)	3322		
területi és sűrűségi értékek			
HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS	HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS
Kb-Rek terület	43 587	46 752	
bsa és bsp	-	-	-
Vi-2 terület	60 214	60 371	
bsa	0,75	0,75	45 161
bsp	0,5	0,5	30 107
KÖu-2 terület	823 458	820 136	
bsa és bsp	-	-	-

A Vi-2 terület 157 m²-es növekedése miatt a létesíthető szintterület változás minimális.

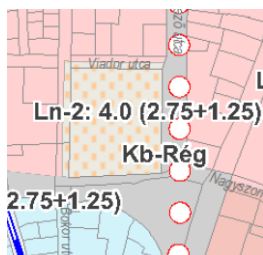
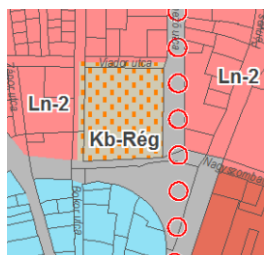
A régészeti terület növekménye 3165 m². Együtt összesen 3322 m²-rel csökkentik a KÖu-2 területfelhasználás területét.

A Kb-Rek és a KÖu beépítésre nem szánt területek, így nincs beépítési sűrűségi mutatójuk.

TSZT

FRSZ

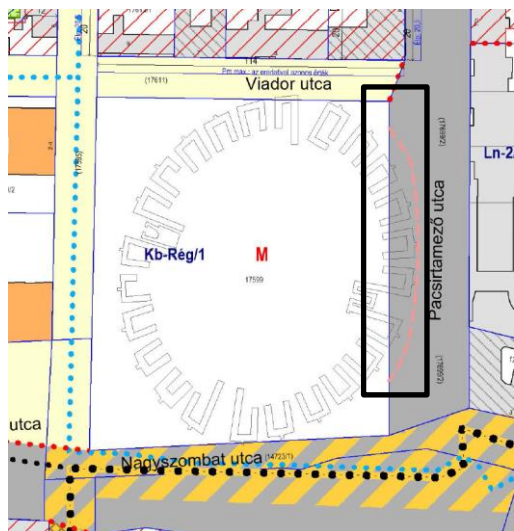
1.5. NAGYSZOMBAT UTCAI AMFITEÁTRUM – PACSIRTAMEZŐ UTCA



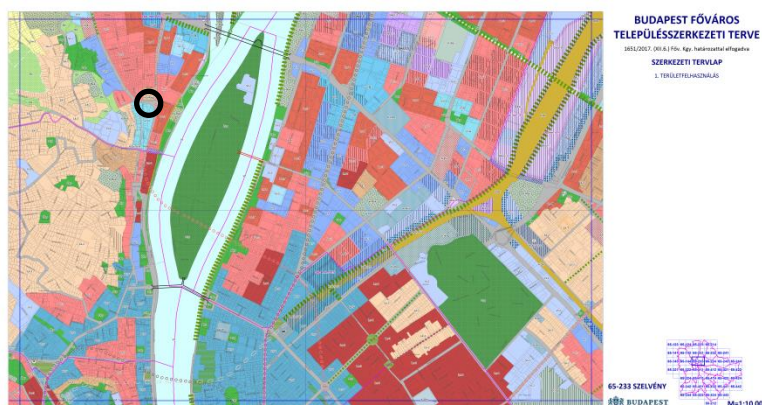
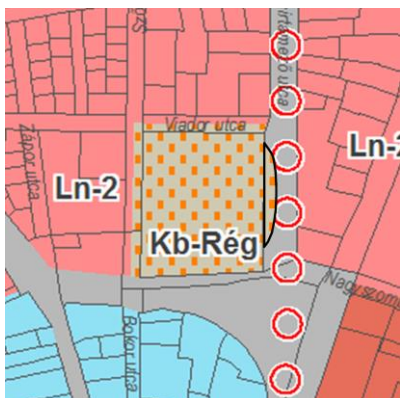
A TSZT a földhivatali alaptérképnek megfelelően határolja le a Nagyszombat utcai amfiteátrum romterületét, és választja el a Pacsirtamező útjának KÖu-3 területfelhasználású közterületétől. A romterület jelenlegi fizikai kiterjedése és lehatárolása ugyanakkor a közterület területén belülré nyúlik.

A telekrendezés indokolt, célszerű a két eltérés tényleges fizikai tényezők szerinti elválasztása.

Indokolás: A KÖu-3 és a Kb-Rég terület határának pontosítása végleges rendszert igényel. A Pacsirtamező utca kialakított 2x2 forgalmi sávjának felbővítése a kanyarodósávvval együtt megmarad, a szabályozás biztosítani tudja továbbá egy körforgalom elhelyezését is. A szabályozás módosítása csak a TSZT előzetes módosítása után lehetséges.



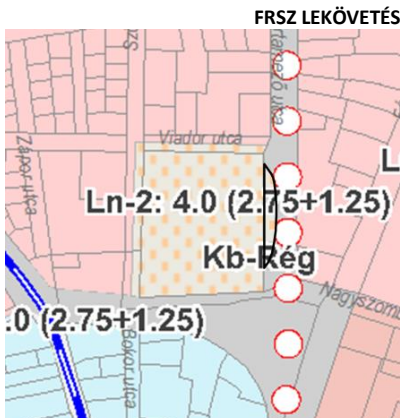
1.5.1. A MÓDOSÍTOTT TSZT RÉSZLET



TSZT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT
a területfelhasználási egység határa változik
KÖu-3 → Kb-Rég

A TSZT 65-233 számú tervlapján a Kb-Rég területe növekszik a KÖu-3 területfelhasználású terület rovására.

1.5.2. A MÓDOSÍTÁS FRSZ VONATKOZÁSAI



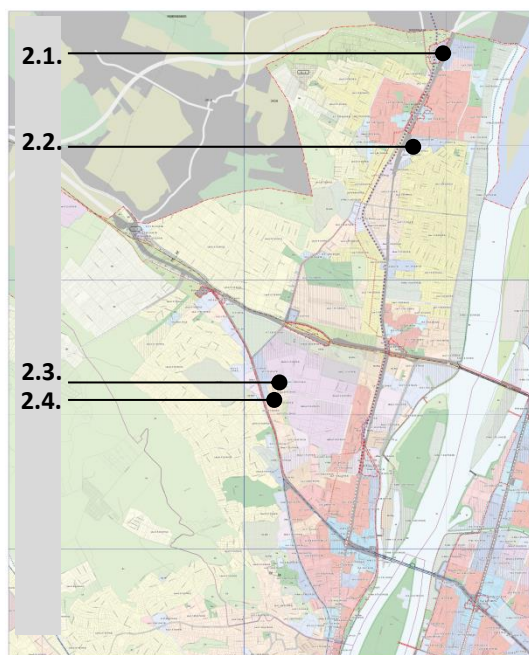
területi változás (m2)	768
területi és sűrűségi értékek	
HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS
Kb-Rég	
terület	15 889
KÖu-3	
kt. ter.	21 037
	16 657
	20 269

A Kb-Rég és a KÖu beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák, így nincs beépítési sűrűségi mutatójuk. Területi változásuk nem számottevő, cca. 768 m².

A KÖu-3 területeként az érintett közterület területe lett feltüntetve.

2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉNEK MÓDOSÍTÁSAI

AZ FRSZ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEI



FRSZ – 1. melléklet
a módosítással érintett területek jelölésével

A TSZT városszerkezetre vonatkozó elhatározásait a Fővárosi rendelési szabályzat önti rendeleti formába. A rendelet legfontosabb térképsorozata a beépítésre szánt területek beépítési sűrűség értékeit tartalmazza.

A hatályos ÓBÉSZ alá tartozó területek megfelelnek a hatályos FRSZ előírásainak.

Három helyszínen azonban a korábbi szabályozást nem tudta teljes mértékben biztosítani az új szabályozás a létesíthető általános szintterületet illetően, miközben ott az indokolt lenne. Ennek oka részben a tervezéskori időpont és a kerületi szabályozás során történt kisebb változtatás, vagy adattévesztés. Az eltérési igények csekélyek.

A három jelölt területen a bsá, vagy a bsá és bsp érték helyes megválasztásával és annak alapján az ÓBÉSZ módosításával az eredeti szabályozási állapot visszaállítható.

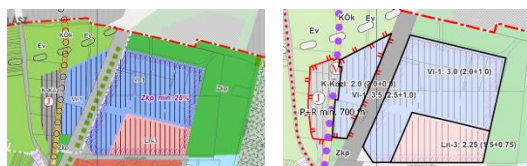
A módosítások jellegéből fakadóan nincs TSZT módosítási igény, és nem kell az FRSZ más mellékletét sem módosítani.

sorsz.	megnevezés	módosítási cél	TSZT	FRSZ
2.1.	Északi Városkapu	11-es út két oldalán a bsp növelése		
2.2.	Csillaghegy	11-es út – Ipartelep utca Szent István utca – Rövid utca – 63959 hrsz. árok által határol területen a bsá növelése	✗	✓
2.3.	Kaszásdűlő	Csillaghegyi út – Kiscsillag utca bsá növelése	✗	✓
2.4.	Kaszásdűlő	Bojtár utcától délre eső Lk-2 területen a bsá növelése	✗	✓

TSZT

FRSZ

2.1. CSILLAGHEGY

11-ES ÚT – IPARTELEP UTCA SZENT ISTVÁN UTCA – RÖVID
UTCA – 63959 HRSZ. ÁROK ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

A hatályos ÓBVSZ szintterületi mutatójának megfelel a 11-es út két oldalán a **bsá érték**. A parkolási szintterület értéke azonban a korábbi szabályozás szerinti jelentős méretű felszíni parkolóval kiegészítve tudja csak szolgálni a terület parkolási igényeit. Emellett az Északi városkapu P+R parkolót is elvár 700 férőhely nagyságrendben, melyhez elengedhetetlen volna az épületben való elhelyezés arányának növelése a hatályos KSZT-hez képest. Ezt a **jelenlegi bsp érték nem teszi lehetővé**.

A terület kiterjedése, a közösségi közlekedési eszközre való átszállás motíválása igényli, hogy a parkolók 20% épületben és 80% felszíni parkolóban való elhelyezése helyébe nagyobb arányban váljék lehetővé az épületen belüli parkolás, különben még a fásított parkolókkal is jelentős új hősziget jönne létre. **A felszíni parkolás visszaszorítása érdekében tehát a bsp érték növelése szükséges.**

A terület **bsp értékeinek változási igénye** a hatályos FRSZ-hez képest

a keleti oldalon

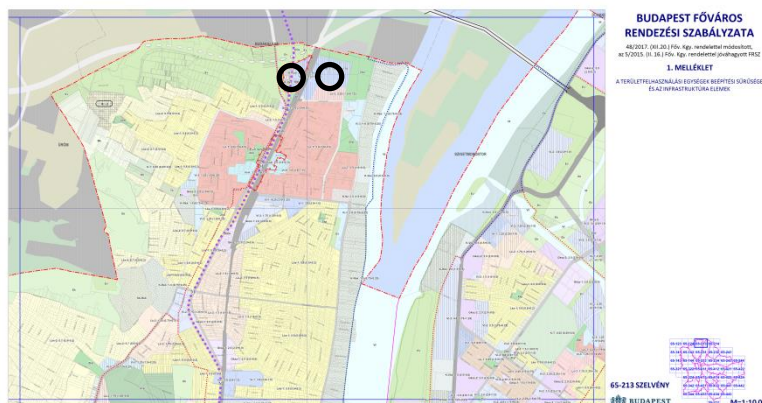
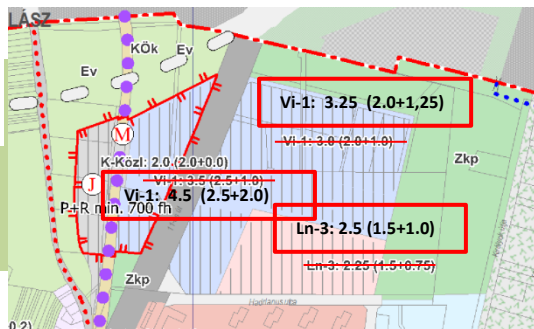
- **Ln-3 esetében: 0,75 >>> 1,0**
- **Vi-1 esetében: 1.0 >>>> 1,2**

a nyugati oldalon

- **Vi-1 esetében: 1.0 >>>> 2,0.**

Utóbbit külön indokolja az FRSZ szerint ezen az oldalon tervezett 700 férőhelyes **P+R parkoló**.

2.1.1. AZ FRSZ MÓDOSÍTÁSA



Az FRSZ 65-213 számú tervlapján a Vi-2 területfelhasználás beépítési sűrűsége változik.

2.1.1. A MÓDOSÍTÁS SZÁMSZERŰSÍTÉSE

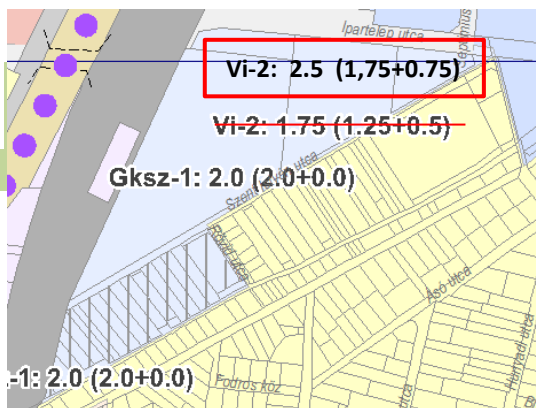
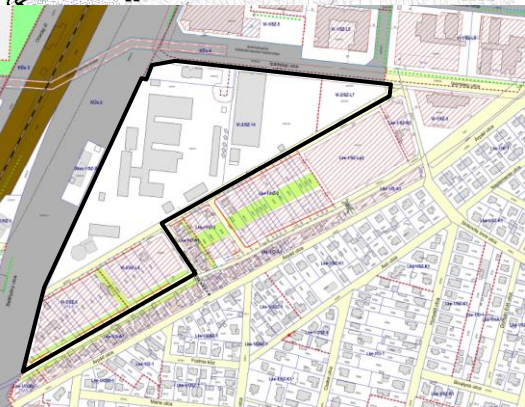
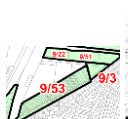
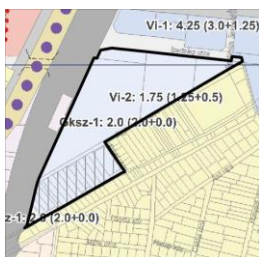
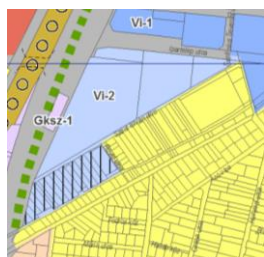
A területen a korábbi szabályozás szerinti építhető nagyságrend parkolása épületen belül nagyobb arányban biztosítható, továbbá az FRSZ által meghatározott P+R parkoló nagyobb része is elhelyezhető épületben is.

területi változás (m2)	-		
területi és sűrűségi értékek		létesíthető szintterület	
HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS	HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS
Ln-3			
terület	47 819	47 819	
bsa	1,5	71 729	71 729
bsp	0,75	35 864	47 819
Vi-1 keleti oldalon			
terület	125 502	125 502	
bsa	2	251 004	251 004
bsp	1	125 502	156 878
Vi-1 nyugati oldalon			
terület	35 637	35 637	
bsa	2,5	89 093	89 093
bsp	1	35 637	71 274

TSZT

FRSZ

2.2. CSILLAGHEGY

11-ES ÚT – IPARTELEP UTCA SZENT ISTVÁN UTCA – RÖVID
UTCA – 63959 HRSZ. ÁROK ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

A hatályos ÓBVSZ szintterületi mutatója csak csökkentett értékkel volt átemelhető az ÓBÉSZ-be - korábbi adathiány miatt -, ezért a **bsa érték emelése javasolt. A felszíni parkolás visszaszorítása érdekében a bsp érték növelése is szükséges.**

KSZT a Szent István utcától délre volt, az ettől északra eső részen az ÓBVSZ által felkínált I-III-V/K övezet tekintetében nem volt KSZT, így nem került rögzítésre, hogy a terület szabadonálló vagy zárt sorú besorolása. Az FRSZ kidolgozása során ezért adathiányos volt a terület. Az I-III-V/K övezet szabadonálló beépítés esetében 2,0, közhasználat esetén 2,5 -es mutatóval rendelkezett. Zárt sorú esetben az érték ennél nagyobb lehetett. A hatályos szabályozás 1,65 ami legfeljebb 2,0-es bsá értékkel volna számolható a módosított ÓBÉSZ-ben, mivel a közhasználatú kedvezmény itt nem realizálható.

A terület bsá értékei:

- a hatályos TSZT-ben: **1,25**, a kialakult állapot alapján: **0,4**
- korábban hatályos ÓBVSZ figyelembevétele alapján a módosítás után: **1,75**.

A terület bsp értéke a módosítás után:

- felszíni parkoló visszaszorítás érdekében: **1,75**

Az itt lévő épületállomány megmaradásával hosszabb távon is számolni szükséges, és a 11-es út menti fekvésből adódóan várható a terület jövőbeli sűrűsödése.

INDOKOLÁS:

Az ÓBÉSZ szerint a terület Vi-2/SZ-14 építési övezetbe sorolt, általános szintterületi mutató értéke 1,15, a korábbi ÓBVSZ szerinti szintterületi mutató 2,0 volt, és a Vi-2/SZ-8 övezet 1,3-as értékét is vissza kell emelni 1,5-re. Ez 1,75 értékre való emelést igényel. A bsp emelését a felszíni parkolás visszaszorítása indokolja.

2.2.1. AZ FRSZ MÓDOSÍTÁSA



Az FRSZ 65-213 számú tervlapján a Vi-2 területfelhasználás beépítési sűrűsége változik.

2.2.2. A MÓDOSÍTÁS SZÁMSZERŰSÍTÉSE

A területen a korábbi szabályozás szerinti érték a módosítással biztosítható.

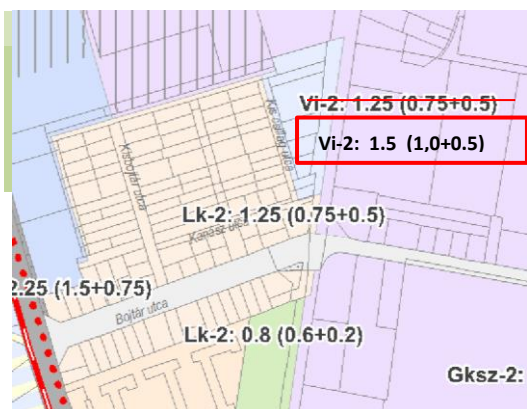
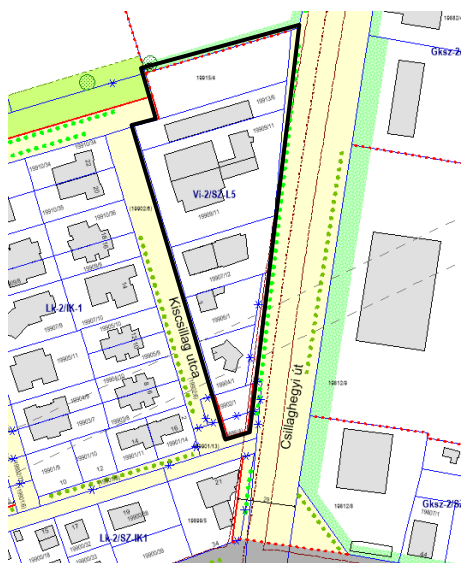
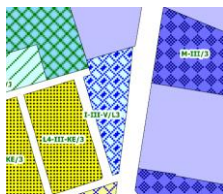
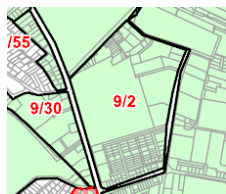
területi változás (m2)	-		
területi és sűrűségi értékek			létesíthető szintterület
HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS	HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS
Vi-2			
terület	72 598	72 598	
bsa	1,25	1,75	90 748
bsp	0,5	0,75	36 299

TSZT

FRSZ

2.3.KASZÁSDÜLŐ –

CSILLAGHEGYI ÚT – KISCSILLAG UTCA BSÁ NÖVELÉSE



A korábbi ÓBVSZ szintterületi mutatója csak csökkentett értékkel volt átvihető az ÓBÉSZ-be - korábbi adateltérés miatt - **bsa és bsp érték emelése javasolt.**

Az FRSZ kidolgozást megelőző vizsgálatok közben módosult az ÓBVSZ 9/2 melléklete szerinti KSZT, az I-III-V/L3 építési övezet szintterületi mutatója kismértékben növekedett, amit az FRSZ az időbeli eltérés miatt nem követhetett le.

A korábbi szabályozás paramétereinek megtarthatósága érdekében a **bsa érték emelése indokolt.**

A terület bsá értéke:

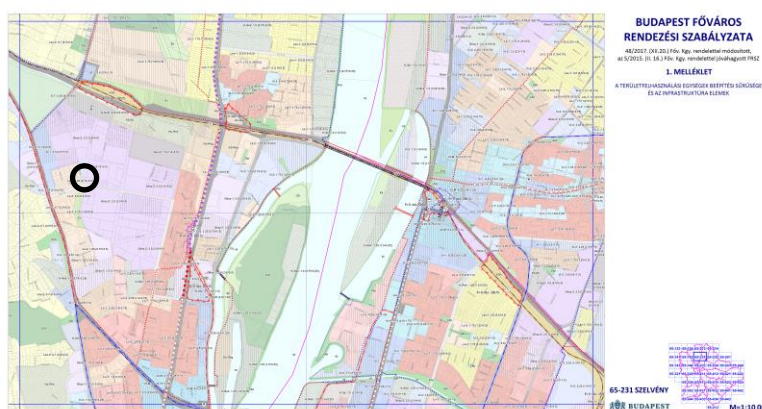
- a hatályos FRSZ-ben: 0,75
- kialakult állapot alapján: 0,43
- a korábbi KSZT alapján: 0,95

bsá javasolt módosítás: 0,75 >>> 1,0

INDOKOLÁS:

Az ÓBÉSZ szerint a terület Vi-2/SZ-L5 építési övezetbe sorolt, általános szintterületi mutató értéke 1,15, a korábbi ÓBVSZ szerinti szintterületi mutató 1,5 volt.

2.3.1. AZ FRSZ MÓDOSÍTÁSA



Az FRSZ 65-231 számú tervlapján a Vi-2 területfelhasználás beépítési sűrűsége változik.

2.3.2. A MÓDOSÍTÁS SZÁMSZERŰSÍTÉSE

A területen a korábbi szabályozás szerinti érték a módosítással biztosítható.

területi változás (m2)	-			
területi és sűrűségi értékek				létesíthető szintterület
HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS	HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS	
Vi-2				
terület	14 266	14 266		
bsa	0,75	1	10 700	14 266
bsp	0,5	0,5	7 133	7 133

TSZT

FRSZ

2.4.KASZÁSDÜLŐ - BOJTÁRUTCÁTÓL DÉLRE ESŐ LK-2 TERÜLET BSÁ ÉS BSP NÖVELÉSE



A korábbi ÓBVSZ szintterületi mutatója csak csökkentett értékkel volt átvihető az ÓBÉSZ-be – a TSZT lehatárolás növelése ezt nem tudja orvosolni. A területre vonatkozó **bsa és bsp érték emelése javasolt**.

A korábbi szabályozás paramétereinek megtarthatósága érdekében a **bsa érték emelése indokolt**.

A terület bsá értéke:

- a hatályos FRSZ-ben: 0,6
- a kialakult állapot alapján: 0,40
- a korábbi KSZT alapján: 0,63

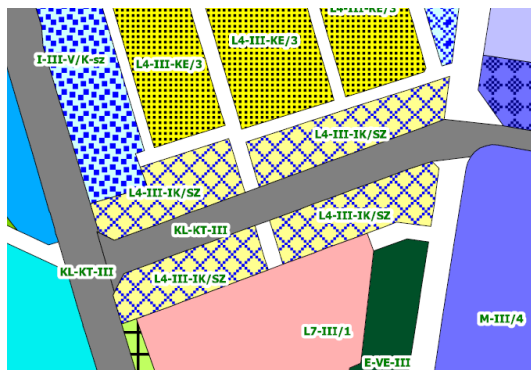
bsá javasolt módosítás: 0,6 >>> 0,75

Javasolt bsp változás: 0,2 >>> 0,5 az egységes szabályozhatóság érdekében.

INDOKOLÁS:

Javasolt a tömb bsá értékét a szemközti területtel azonos sűrűségű értékkel meghatározni, ezzel biztosítva a korábbi szabályozási határértéket.

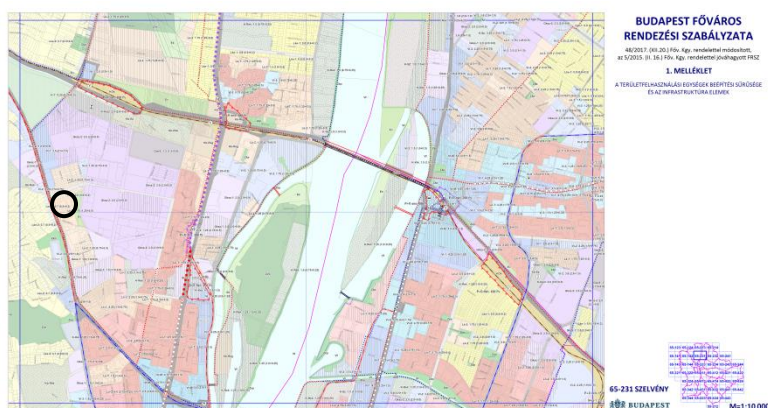
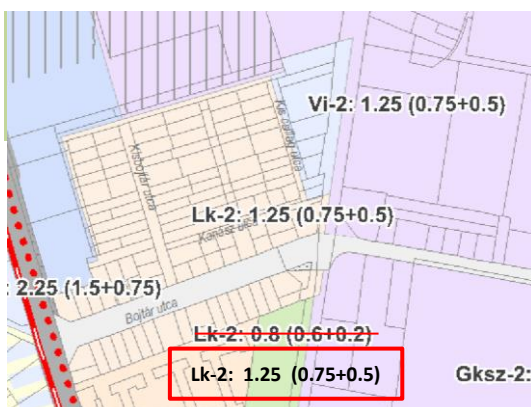
Az ÓBÉSZ szerint a terület Lk-2/SZ-1K1 építési övezetbe sorolt, általános szintterületi mutató értéke 0,7, de a Bojtár utcától délre csak 0,65 az ÓBÉSZ 121. § alapján. A korábbi ÓBVSZ szerinti szintterületi mutató 0,7 volt, ennek elérése érdekében szükséges a bsá és bsp érték növelése.



korábbi ÓBVSZ övezeti szabályozás



hatályos ÓBÉSZ szabályozási terv



Az FRSZ 65-231 számú tervlapján a Lk-2 területfelhasználás beépítési sűrűsége változik.

2.4.2. A MÓDOSÍTÁS SZÁMSZERŰSÍTÉSE

A területen a korábbi szabályozás szerinti érték a módosítással biztosítható.

területi változás(m2)	-			
területi és sűrűségi értékek		létesíthető szintterület		
HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS	HATÁLYOS	MÓDOSÍTÁS	
Lk-2				
terület	16 020	16 020		
bsa	0,6	0,75	9 612	12 015
bsp	0,2	0,5	3 204	8 010

IV. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

I. VÁLTOZÁSOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A változások mind a TSZT, mind az FRSZ mellékleteit érintik.

A TSZT változásai minimális területi lehatárolásban nyilvánulnak meg, melyek értelemszerűen a TSZT 1. számú mellékleteit érintik és az FRSZ-ben is lekövetésre kerülnek. Ez alól kivétel az Északi városkapu feliratának törlése, ami területi változással nem jár az adott területen.

Külön kerültek összefoglalásra az FRSZ beépítési sűrűségi értékeit érintő változások, melyek csak az FRSZ 1. mellékletének módosítását jelentik.

1. TSZT VÁLTOZÁSOK ÉS AZOK FRSZ MÓDOSÍTÁSI VONZATAI

sorsz.	megnevezés	módosítási cél	TSZT	FRSZ
1.1.a	Északi városkapu	a kettős zöldterületi előírás megszüntetése, a 25%-os lehatárolás törlése (ÓBVSZ KSZT 9/54 mell. szerint)	✓	✗
1.1.b		1.1.a pont teljesítésének feltételéül Ln-T területen Zkp kijelölés	✓	✓
1.2	65608 hrsz. telek	a telek egészének Gksz-1 területfelhasználási kategóriába sorolása (ÓBVSZ KSZT 9/71 mell. szerint)	✓	✓
1.3	Csillaghegy Ürömi úttól délre	jelentős változással érintett terület kijelölése, melynek eredményeként a bsp érték korrigálható	✓	✓
1.4	Aquincum romterület	területfelhasználási kategória határának korrigálása a Kb-Rek és a KÖu, valamint a Vi-2 és a KÖu kategória között.	✓	✓
1.5	Nagyszombat utcai amfiteátrum	területfelhasználási kategória határának korrigálása a Kb-Rek és a KÖu kategória között.	✓	✓

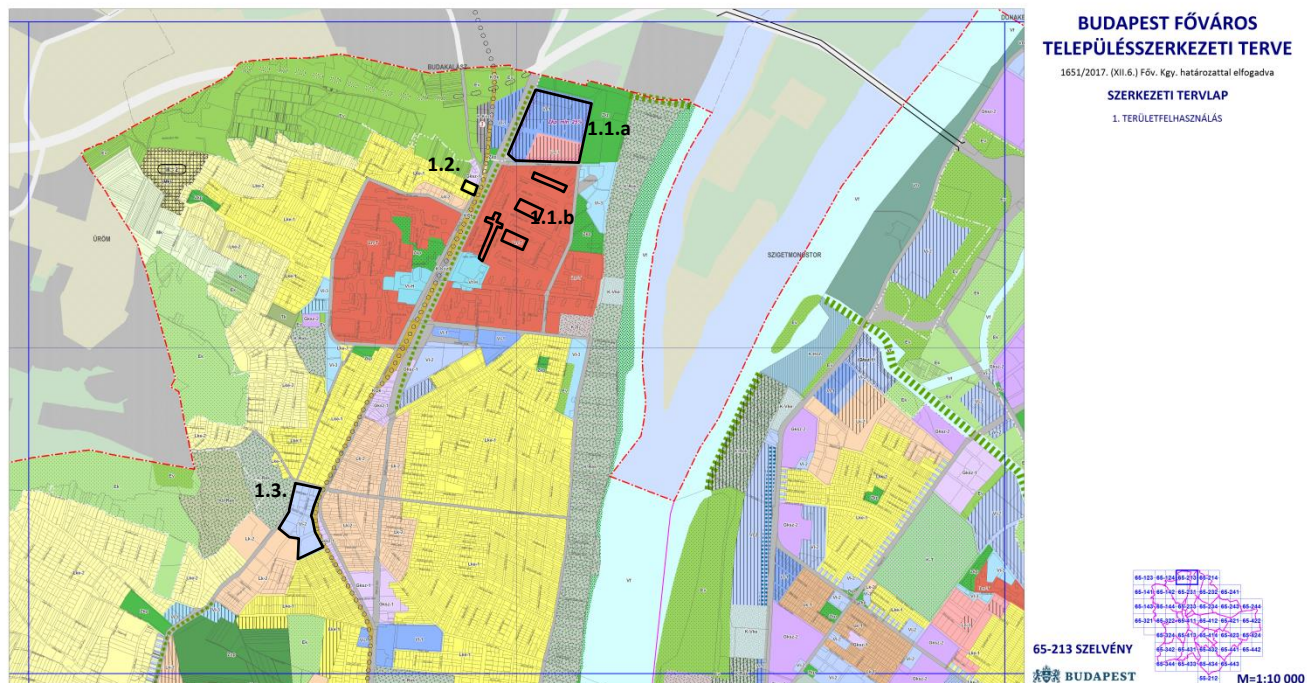
2. FRSZ VÁLTOZÁSOK

sorsz.	megnevezés	módosítási cél	TSZT	FRSZ
2.1	Északi Városkapu	11-es út két oldalán a bsp növelése	✗	✓
2.2	Csillaghegy	11-es út – Ipartelep utca Szent István utca – Rövid utca – 63959 hrsz. árok által határolt területen a bsá növelése	✗	✓
2.3	Kaszásdűlő	Csillaghegyi út – Kiscsillag utca bsá növelése	✗	✓
2.4	Kaszásdűlő	Bojtár utcától délre eső Lk-2 területen a bsá növelése	✗	✓

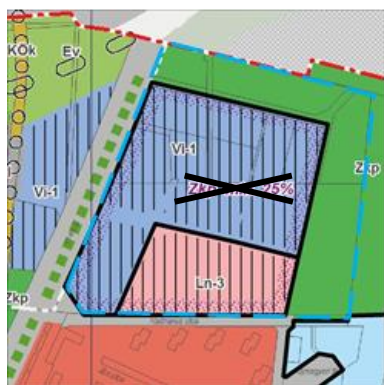
II. TSZT SZERKEZETI TERVLAP – TERÜETFELHASZNÁLÁS

A TERÜETFELHASZNÁLÁS 65-213 számú tervlapjának módosulása

A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE A TERVLAPON



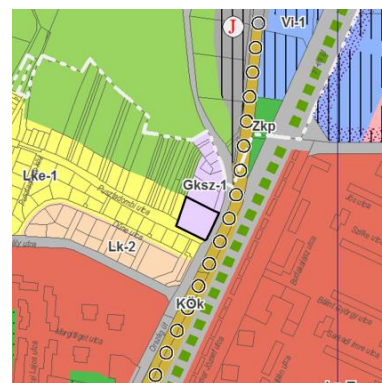
A MÓDOSÍTÁS



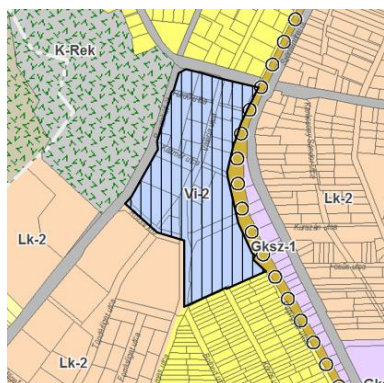
1.1.a felirat törlése



1.1.b. Ln-T >> Zkp



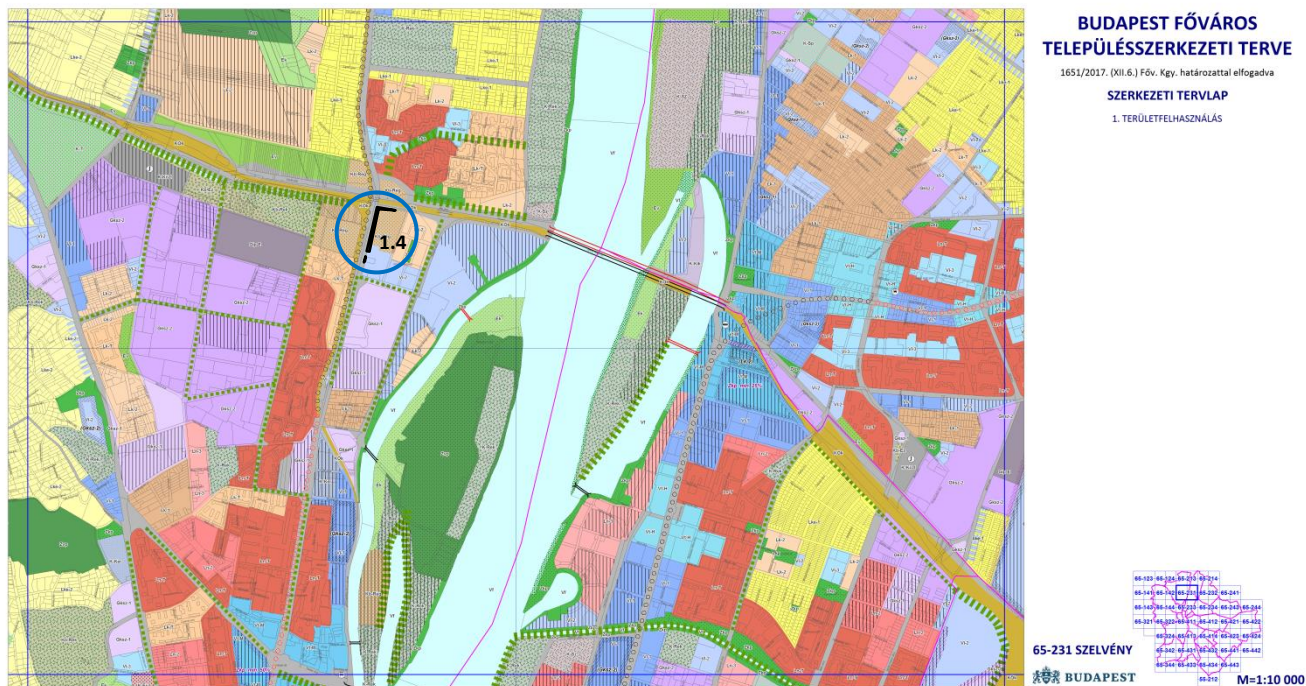
1.2. Lke-1 >> Gksz-1



1.3. Jelentős változással érintett terület jelölés

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS 65-231 számú tervlapjának módosulása

A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE A TERVLAPON



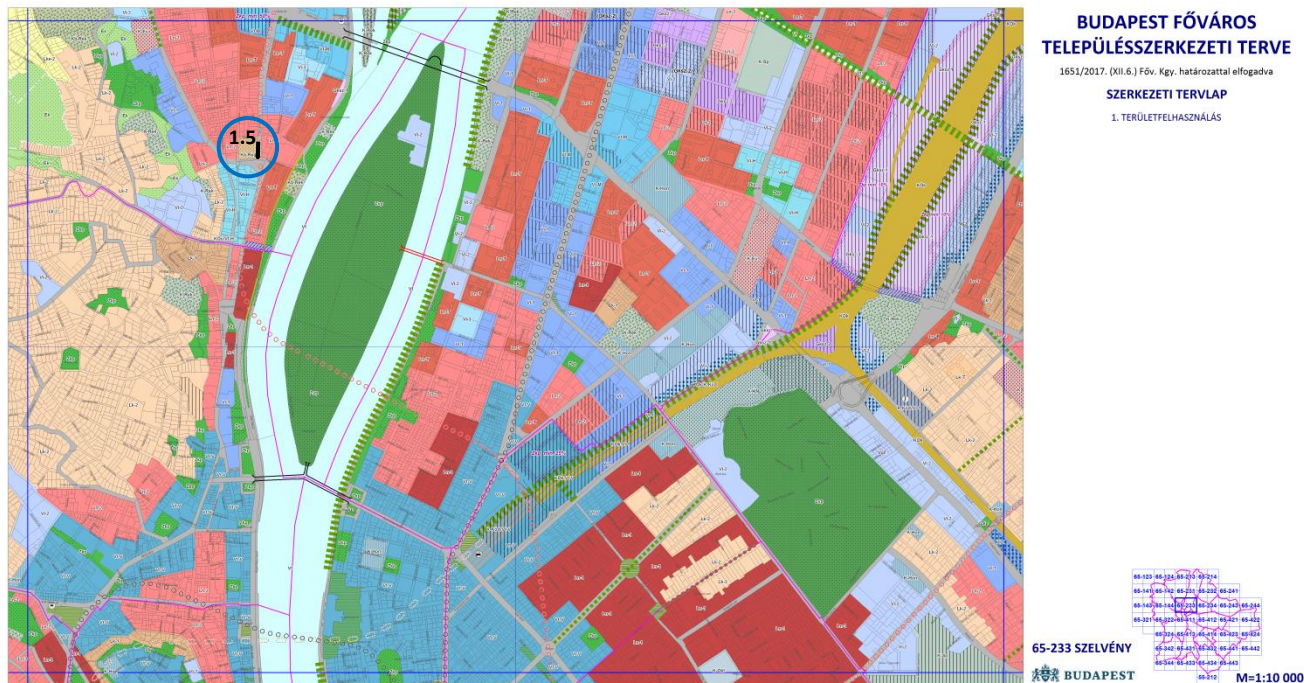
A MÓDOSÍTÁS



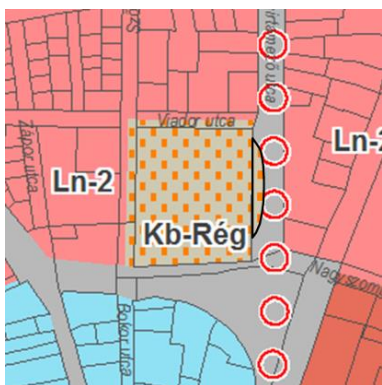
1.4. KÖu-2 >> Kb-Rég és Vi-2

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS 65-233 számú tervlapjának módosulása

A MÓDOSÍTÁS HELYSZÍNE A TERVLAPON



A MÓDOSÍTÁS



1.5. Köu-3 >> Kb-Reg

III. TERÜLETI MÉRLEG

1. TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁS - A PONTOSÍTÁSOK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK ALAPJÁN

A TSZT területfelhasználási tervének módosítása során a hatályos TSZT-hez kell viszonyítani a területi mérleg változását. Ennek eredményét, a változások tételes kimutatását a következő táblázat tartalmazza.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		III. TSZT SZERINT	területi növekmény	területi csökkenés	területi változás	módosítás után
Lakó területfelhasználási egység						
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű	Ln-1	-				
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	57,21				
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	9,84				
Nagyvárosias teletszerű lakóterület	Ln-T	243,49		4,83		
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	16,54				
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	204,93				
Kisvárosias, teletszerű lakóterület	Lk-T	54,94				
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	343,24		0,44		
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	677,73				
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	-				
Lakó területfelhasználási egység összesen:		1 607,92		5,27		
Vegyes területfelhasználási egység						
Városközpont területe	Vt-V	-				
Mellékközpont területe	Vt-M	24,45				
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	16,09				
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	64,85	4,33			
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	85,47	0,02			
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	33,72				
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		224,60	4,35			
Gazdasági területek területfelhasználási egység						
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	68,46	0,44			
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	154,75				
Energia-termelés területe	Gip-E	15,34				
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		238,56	0,44			
Üdülőtérületek területfelhasználási egység						
Hétfélgázás üdülőtérület	Üh	-				
Különleges területek területfelhasználási egység						
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	8,45				
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	-				
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	-				
Oktatási központok területe	K-Okt	-				
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő)	K-Eü	2,69				
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	-				
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	173,31				
Komplex vízparti terület	K-Kv	-				
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	-				
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	-				
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	-				
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	4,02				
Közelkedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	12,24				
Kikötő területe	K-Kik	-				
Repülőtér területe	K-Rept	-				
Temető területe	K-T	29,68				
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	-				
Tematikus intézménypark	K-Tp	-				
Vízkezelési területek	K-Vke	2,48				
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		232,86				
Beépítésre szánt területek összesen		2 303,93	4,79	5,27	- 0,48	2 303,45

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		III. TSZT SZERINT	területi növekmény	területi csökkenés	területi változás	módosítás után
Különleges területek						
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	94,39				
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	25,14	0,39			
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	7,56				
Temető területe	Kb-T	-				
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	-				
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Kb-Hv	-				
Különleges területek összesen:		127,09	0,39			
Közelekedési területek						
Közüti közlekedési terület	KÖu	194,81		0,41		
Kötőttpályás közlekedési terület	KÖk	37,19				
Légi közlekedési terület	KÖv	-				
Vízi közlekedési terület	KÖI	-				
Közelekedési területek összesen:		232,00		0,41		
Vízgazdálkodási területek						
Folyóvizek medre és partja	Vf	292,07				
Állóvizek medre és partja	Vá	-				
Vízbeszerzési területek	Vb	-				
Vízgazdálkodási területek összesen:		292,07				
Zöldterület						
Közkert, közpark	Zkp	79,51	4,83	4,33		
Városi park	Zvp	112,91				
Zöldterületek összesen:		192,42	4,83	4,33		
Erdőterület						
Védelmi erdő	Ev	160,13				
Közzélzeti erdő	Ek	475,61				
Gazdasági erdő	Eg	-				
Erdőterületek összesen:		635,73				
Mezőgazdasági területek						
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	2,07				
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	183,01				
Mezőgazdasági területek összesen:		185,08				
Természetközeli területek						
Természetközeli terület	Tk	1,74				
Beépítésre nem szánt területek összesen:		1 666,13	5,23	4,74	0,48	1 666,61
ÖSSZEGRÉS						
Beépítésre szánt területek összesen	-	2 303,93	4,79	5,27	- 0,48	2 303,45
Beépítésre nem szánt területek összesen:	-	1 666,13	5,23	4,74	0,48	1 666,61
		3 970,06	10,01	10,01	-	3 970,06

IV. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK

1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS - A PONTOSÍTÁSOK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK ALAPJÁN

9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet

„4. § (1) Az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázatban a beépítésre szánt területekre megadott értékmutatók az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott legkisebb zöldfelületi arányok esetére vonatkoznak.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott legkisebb zöldfelületi aránytól eltérő – kialakult, meglévő vagy újonnan szabályozott – zöldfelület esetén az egyes területek biológiai aktivitásértéke arányosan módosítható, vagy az adott területhasználaton belüli különböző felületminőségekhez tartozó, 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázatban meghatározott értékmutatók segítségével pontosítható (differenciált számítás), helyszíni vizsgálat adatai vagy az új szabályozás szerinti különböző felületek mérete alapján.”

A TSZT területfelhasználási tervének módosítása során a hatályos TSZT – hez lehetne viszonyítani a biológiai aktivitásérték változását. A kerületi szinten történő módosítások során azonban elegendő annak bemutatása, hogy az érték pozitív, vagy negatív.

A számítások alapján az egyenleg pozitív, melyet a változások tételes kimutatásával a következő táblázat mutat be, a TSZT táblázatának megfelelő formában.

Sorszám	Kerület	Jelenlegi területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Jelenlegi értékmutató	Tervezett értékmutató	Jelenlegi BAÉ	Tervezett BAÉ	BAÉ változás
Meglévő állapot szerinti korrekciók, módosítások									
1.1.	III.	Vi-1 és Ln-3 területen jelölt 25% Zkp *	Vi-1	2,6	6	0,5	15,6	1,3	-14,3
			Ln-3	1,73	6	0,6	10,38	1,038	-9,342
			Ln-T	Zkp	4,83	0,6	6	2,898	28,98
1.2.	III.	Lke-1	Gksz-1	0,4388	2,7	0,4	1,18476	0,17552	-1,00924
1.4.	III.	Köu-2	K-Rég	0,3165	0,6	3,2	0,1899	1,0128	0,8229
	III.	Köu-2	Vi-2	0,0157	0,6	0,5	0,00942	0,00785	-0,00157
1.5.	III.	Köu-3	K-Rég	0,0768	0,6	3,2	0,04608	0,24576	0,19968
									2,45177

* nem ténylegesen kijelölt zöldterület, más területfelhasználás arányában (25%) meghatározott (Északi városkapu)

1.1. módosítás

Az Északi városkapu területen a Vi-1 és Ln-3 területen jelölt 25%-os Zkp felirat megszüntetése esetén is szükséges a BAÉ számítása, tekintettel arra, hogy ezzel a 25 %-nyi területtel számolt a TSZT. E 17,33 hektáros Vi-1 és Ln-3 besorolású terület hatályos terv szerinti kialakítása a Vi-1 és az Ln-3 területfelhasználás területén eltérő arányban volna kialakítható. A számítás lényege, hogy a felirat megszüntetésével a BAÉ érték esetében az Ln-3 és Vi-1 területet tekintve cca. 40-60% arányban lehet a lakó és az intézményi terület számszaki növekedésével számolni. Ebből adódik a Zkp* megszüntetésének két részben – a Vi-1 és az Ln-3 területre való számítása, mivel a megszüntetéssel azok területe azonos értékben növekszik. Mindemellett a zöldterület pótlásra kerül a déli lakótelepi részen az Ln-T terület rovására, tehát nem csökken. Az 1.1.a. és 1.1.b. módosítás esetében az 1.1. fejezet bemutatta, hogy az egyenleg önmagában pozitív (+0,1).

1.2 módosítás

A két területfelhasználási kategóriába került telek miatti módosítás.

1.4.-1.5. módosítás

A két régészeti terület kialakult állapotához igazodó KÖU csökkentés területei.

V. A MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZHANGJA A MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL

1. OTRT – BATRT MEGFELELÉSEK RÖVID BEMUTATÁSA

Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

Az ÓBÉSZ kidolgozását megalapozó vizsgálatok bemutatták, hogy melyek azok az OTRT és BATRT elemek, amelyek esetében a kerületi érintettség fennállhat.

A jelen dokumentáció szerinti TSZT és FRSZ módosítások jellege nincs összeütközésben a területrendezési tervekkel. Alapvetően a TSZT közvetíti a kerületi szabályozás irányába a területrendezési tervi elhatározásokat. A TSZT módosítások minimálisak, inkább korrekciókat jelentenek. A területrendezési tervekkel való összevetés viszont jogszabályi előírás. Ugyanakkor kijelenthető, hogy a területrendezési tervvel kapcsolatban

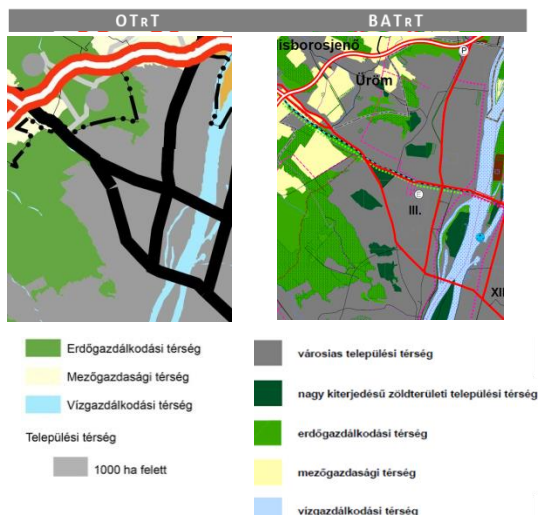
- tényleges, szerkezeti jelentőségű területfelhasználási változás nincs a hatályos TSZT-hez képest,
- nem kerül beépítésre nem szánt terület beépítésre szánt besorolásba.

Az alábbi értékelések bemutatják, hogy a TSZT – és ezzel nyilván az FRSZ - módosítása megfelel a hatályos területrendezési terveknek.

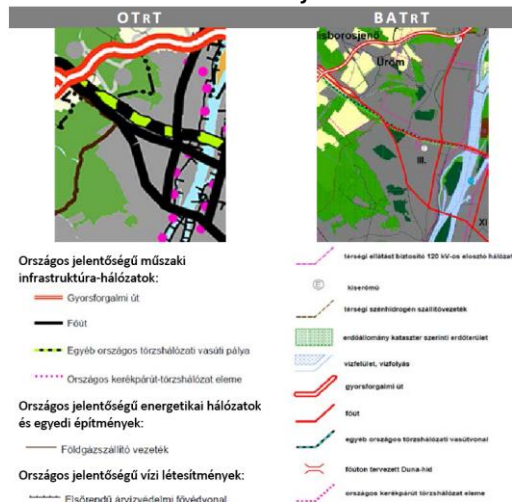
1.1.A TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVEK

Az OTRT és BATRT jelentős részben települési, illetve városias települési térség területfelhasználási kategóriában rögzíti a kerület területét, jellemzően a kerület külterületét sorolja erdőgazdálkodási vagy mezőgazdasági térségbe.

A javasolt módosítások alapján a TSZT módosítás jellege mind az OTRT, mind a BATRT rendelkezéseivel összhangban van.



Műszaki infrastruktúra hálózatok

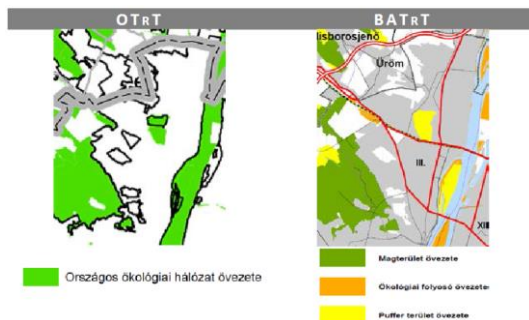


A terv a TSZT figyelembevételével biztosítja az országos és nemzetközi hálózatok számára a szükséges területeket a szabályozás során.

Részben teszi ezt a KÖu területfelhasználási kategóriák meghatározásával, részben pedig az egyéb kötőpályás hálózati elemek nyomvonalainak és azok védőtávolságainak feltüntetésével.

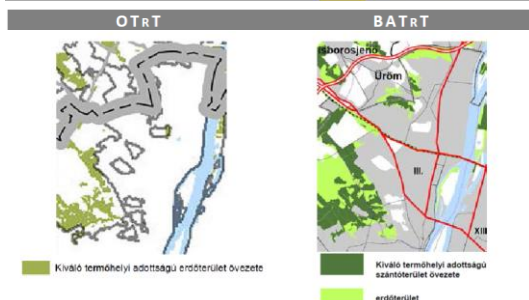
A javasolt módosítások alapján a TSZT módosítás jellege mind az OTRT, mind a BATRT rendelkezéseivel összhangban van.

TÉRSÉGI ÖVEZETEK



A nemzeti ökológiai hálózat országos övezete – magterület, ökológiai folyosó és puffterület övezetei nem igazodnak a telekhatárokhoz, a területek pontos lehatárolását a TSZT tartalmazza.

A javasolt módosítások nem érintik a jelölt területeket így azok mind az OTrT, mind a BATrT rendelkezéseivel összhangban vannak.

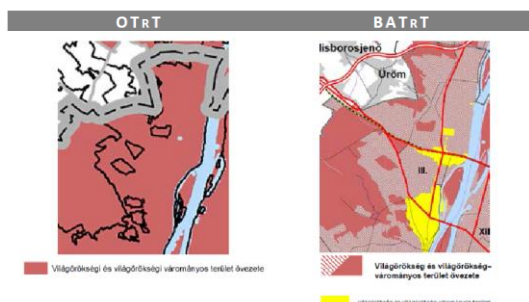


A kiváló adottságú termőhelyi adottságú erdőterület övezet területeit a TSZT az erdőterületi besorolással biztosítja telekhatár pontossággal.

A javasolt módosítások nem érintik a jelölt területeket így azok mind az OTrT, mind a BATrT rendelkezéseivel összhangban vannak.

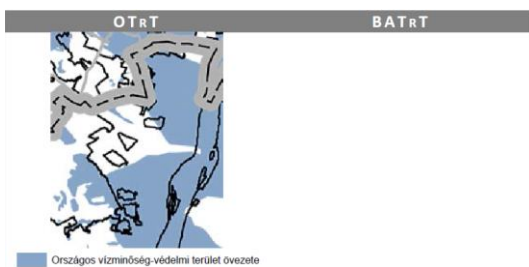


A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület térségi övezet mellett a településképre vonatkozó 2016. évi LXXIV. törvényt is figyelembe kell venni. Az érintett területek elsősorban a hegyvidék erdőterületei, másodsorban Csúcshegy kiskertes területei, továbbá a Duna menti zóna. Az OTrT-ben jelölt területek nem beépítésre szántak, **A javasolt módosítások nem érintik a jelölt területeket így azok mind az OTrT, mind a BATrT rendelkezéseivel összhangban vannak.**



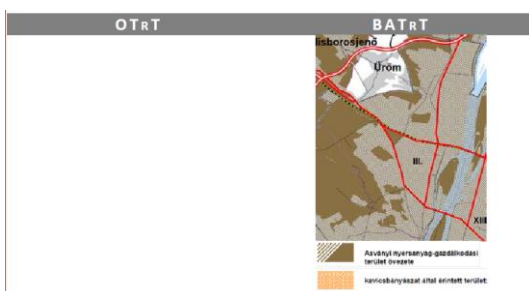
Világörökség és világörökségvárományos terület országos és térségi övezete a teljes közigazgatási területet lefedi, **a térségi övezet szempontjából az elfogadott szabályozás nem sért örökségvédelmi érdeket.**

A javasolt módosítások közül kettő világörökség várományos területen található, de mindkettő éppen a római emlékek lehatárolásának és területi kiterjedésének megőrzését szolgálják, ezért a történeti emlékeket nem sértik, így megfelelnek mind az OTrT, mind a BATrT rendelkezéseinek.



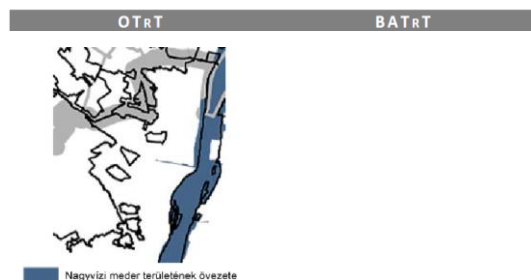
Az országos vízminőség-védelmi terület országos és térségi övezete szempontjából **a vízminőség-védelmi terület védelmét az általános jogszabályok biztosítják.** A kerület jelzett területén olyan rendeltetés, tevékenység, mely ezt károsan befolyásolná nem történik.

A javasolt módosítások ugyan a jelölt területen vannak, de jellegük a vízminőség védelmi szempontokat nem sérti, így összhangban vannak mind az OTrT, mind a BATrT rendelkezéseivel.



Ásványi nyersanyag-vagyon terület térségi övezete a teljes közigazgatási területet lefedi, de a terv szempontjából csak egy helyszínen van érintettség.

A javasolt módosítások nem érintik a tényleges bányaterületet, így azok mind az OTrT, mind a BATrT rendelkezéseivel összhangban vannak.



A Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területének térségi övezete a Duna menti zónát érinti, mely jelenleg a DÉSZ és DKÉSZ szabályozási területének számít.

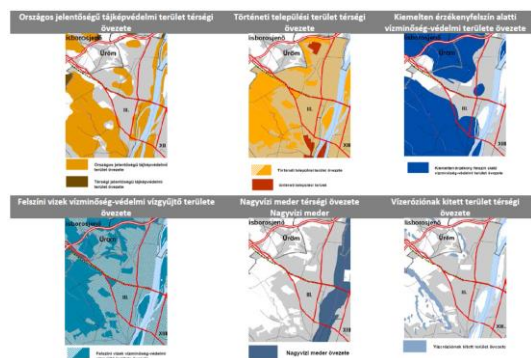
A javasolt módosítások nem érintik a jelölt területeket így azok mind az OTrT, mind a BATrT rendelkezéseivel összhangban vannak.



A földtani veszélyforrás területének térségi övezete érinti a kerületet, különös tekintettel a hegyvidéki térségekre. Az ÓBÉSZ külön előírásokkal szabályozza a felszínmozgásos vagy csúszásveszélyes területeken az építés feltételeit.

A javasolt módosítások ugyan részben érintik a jelölt területeket, így megfelelnek mind az OTrT, mind a BATrT rendelkezéseinek.

A javasolt módosítások ugyan a jelölt területen vannak, de jellegük a földtani kérdések szempontjából nem relevánsak, így összhangban vannak mind az OTrT, mind a BATrT rendelkezéseivel.



A BATrT-ben megállapított kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az Mtv. (OTrT, 2003. évi XXVI. tv. és az egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 2013. évi CCXXIX. tv.) megszüntetett, az OTrT 31/B.§-ban rögzített átmeneti rendelkezései szerint a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni, itt tájékoztató jelleggel szerepelnek. A III. kerület területét az alábbi övezetek érintették az alábbiak szerint:

- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület
- Történeti települési terület
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület
- Felsővízi vizek vízminőség védelmi vízgyűjtő területe
- Nagyvízi meder területe
- Vízterelőknél kint terület

VI. FRSZ RENDELET MÓDOSÍTÁSA – RENDELETTERVEZET

.../ 2018. (... ..) Főv.Kgy. rendelet

a

Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló

5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról

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 a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. §

(1) A Budapest főváros rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. térkép mellékletét képező 1:10.000 méretarányú tervlapsorozat a Budapest III. kerületre vonatkozó

a) 65-213 szelvénye, az e rendelet 1. számú mellékletében,

b) 65-231 szelvénye, az e rendelet 2. számú mellékletében,

c) 65-233 szelvénye az e rendelet 3. számú mellékletében

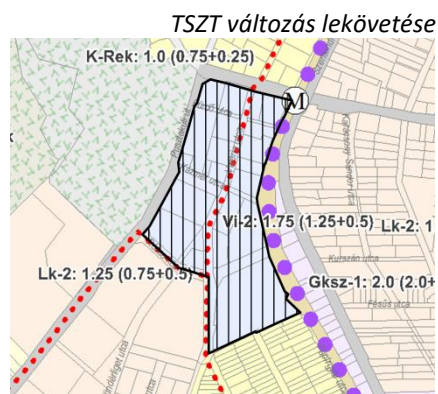
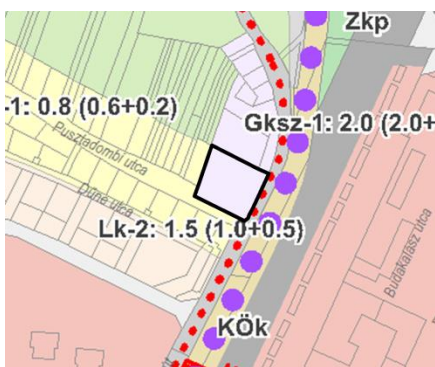
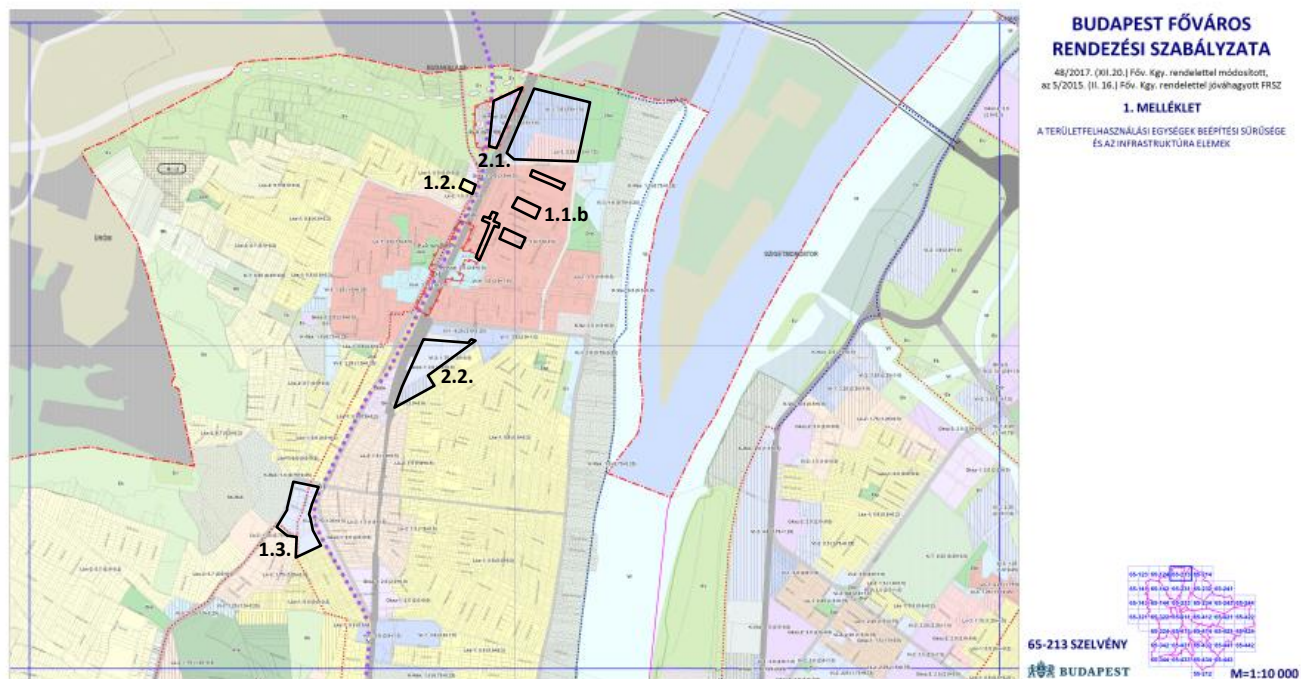
foglaltaknak megfelelően módosul.

(2) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

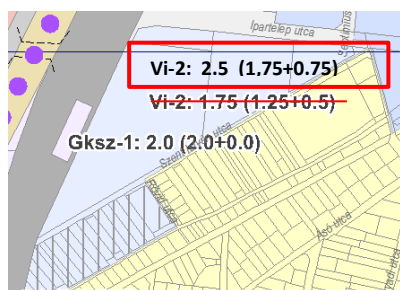
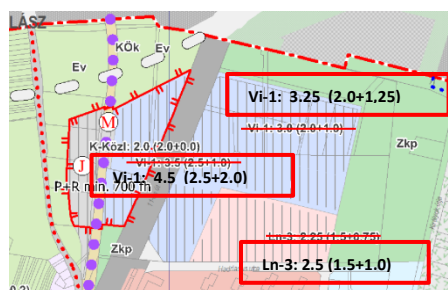
Sárádi Kálmánné dr
főjegyző

Tarlós István
főpolgármester

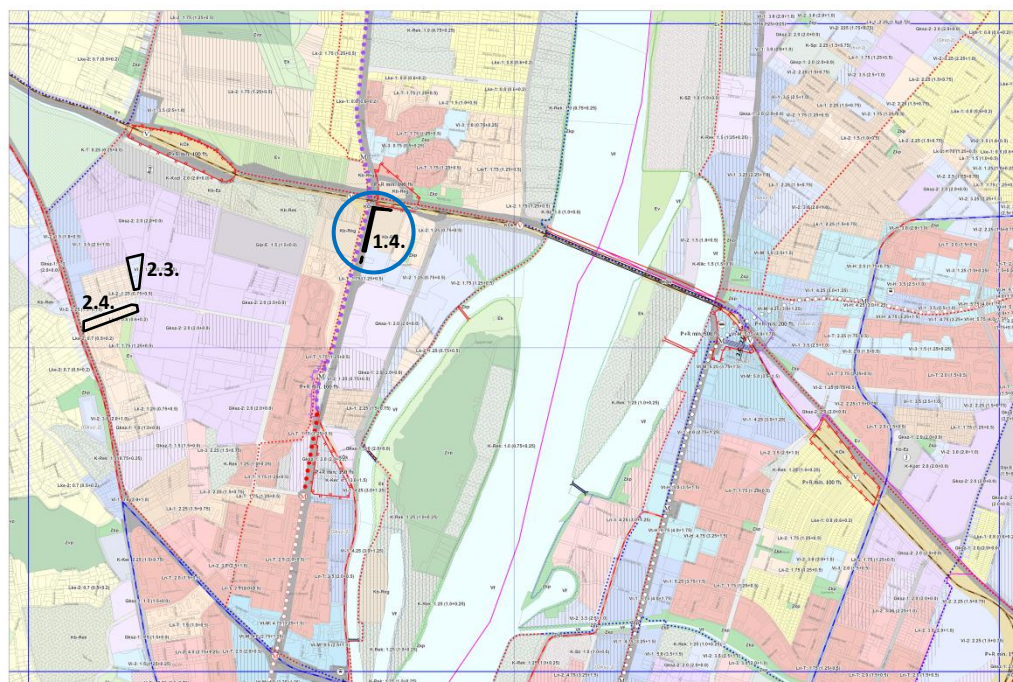
FRSZ 1. melléklet 65-213 számú tervlapjának módosulása



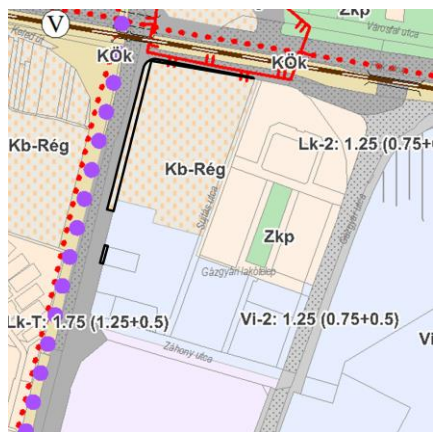
beépítési sűrűség változás



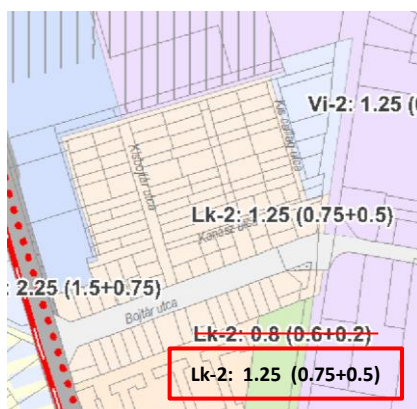
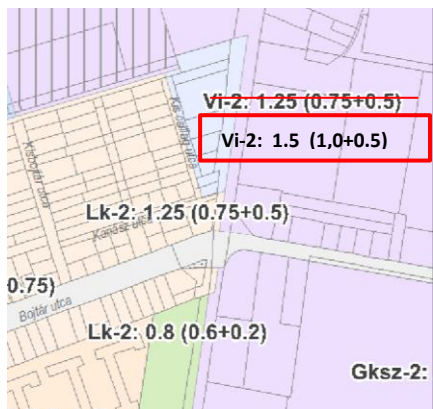
FRSZ 1. melléklet 65-231 számú tervlapjának módosulása



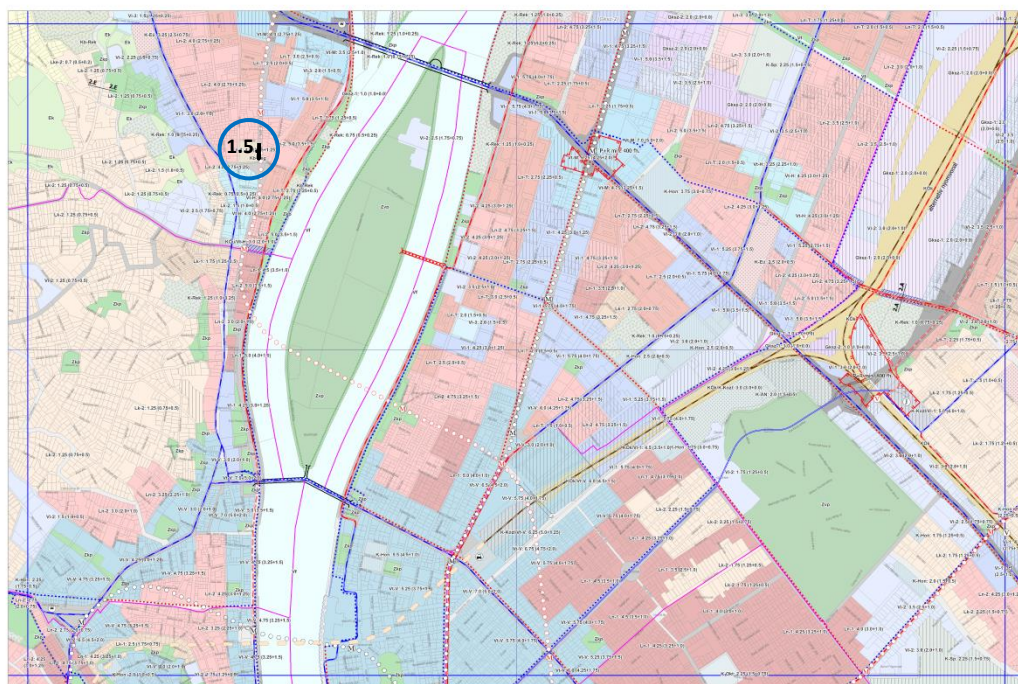
TSZT változás lekövetése



beépítési sűrűség változás



FRSZ 1. melléklet 65-233 számú tervlapjának módosulása


**BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**

 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

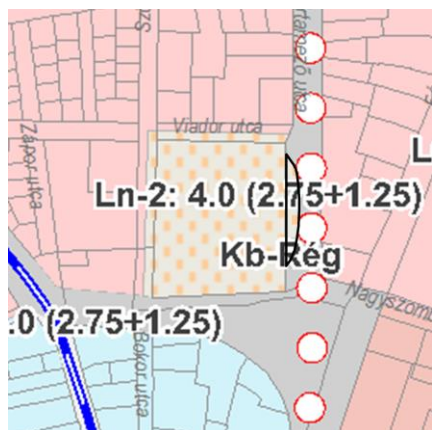
1. MELLÉKLET

 A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRÜSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK

65-233 SZELVÉNY

BUDAPEST

M=1:10 000

TSZT változás lekövetése


1.5.

V. MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET: A BSÁ NÖVELÉSEK IGAZOLÁSA A KORÁBBI SZABÁLYOZÁSOK TÜKRÉBEN

Az alábbi három bsá, illetve bsá és bsp számítás bemutatja, hogy a korábban hatályos ÓBVSZ paraméterei nem tudnak teljesülni a hatályos FRSZ sűrűségi értékei esetében a 2.1-2.3. esetben. A számítás bemutatja, hogy mennyi lenne a korábbi ÓBVSZ szerinti szintterület igény, mennyit engedhetett meg az ÓBÉSZ elfogadott általános szintterületi mutatója, parkolási mutatója, és a módosítással hogyan tud teljesülni a korábbi szabályozási paraméter folytatolagos érvényesítése.

sorsz.	TERFEL. EGYS.	területi adatok			FRSZ sűrűség		hatályos ÖBVSZ			tervezet KÉSZ					FRSZ szintterület		ÖBVSZ szintterület		ÖBÉSZ szintterület		
		FRSZ id	Terfel terület	Övezet terület	bsá	bsp	övezet	sztm	sztm kedv.	KÉSZ övezet	Alt szt	sarok	KH szt	E szt	P szt	Általános	Parkolási	Általános	Ált. kedv.	Általános	Parkolási
MÓDOSÍTÁS NÉLKÜL TERVEZHETŐ																					
hatályos FRSZ alapján tervezhető																					
2.1.	Ln-3	134	47 819	28 769	1,50	0,75	I-III-V/L2-1	1,20	1,50	Ln-3/SZ-2	1,20	1,50	-	-	0,85	71 729	35 864	34 523	43 154	77 676	24 454
		134		12 723			I-III-V/L2-1	1,20	1,50	Ln-3/SZ-2	1,20	1,50	-	-	0,85			15 268	19 085	34 352	10 815
			47 819													71 729	35 864	49 790	62 238	112 028	35 268
ÖBÉSZ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL																					
módosítási igény szerint tervezhető																					
	Ln-3	134	47 819	28 769	1,50	1,00	I-III-V/L2-1	1,20	1,50	Ln-3/SZ-2	1,20	1,50	-	-	1,00	71 729	47 819			77 676	28 769
		134		12 723			I-III-V/L2-1	1,20	1,50	Ln-3/SZ-2	1,20	1,50	-	-	1,00					34 352	12 723
			47 819			-	0,25									71 729	47 819	49 790	62 238	112 028	41 492
						növekmény												bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
																		1,04	1,30	2,34	0,74
MÓDOSÍTÁS NÉLKÜL TERVEZHETŐ																					
hatályos FRSZ alapján tervezhető																					
	Vi-1	153	125 502	9 529	2,00	1,00	I-III-V/L2-1	1,20	1,50	Vi-1/SZ-LV3	1,20	1,50	-	-	1,00	251 004	125 502	11 435	14 294	25 728	9 529
		153		19 107			I-III-V/N3	1,20	1,50	Vi-1/SZ-V1	1,20	-	0,30	0,20	1,00			22 928	28 661	32 482	19 107
		153		19 294			I-III-V/N4	1,50	2,00	Vi-1/SZ-V2	1,50	-	0,30	0,20	1,20			28 941	38 588	38 588	23 153
		153		61 452			I-III-V/N1	1,50	2,00	Vi-1/Z-V1	1,50	-	0,30	0,20	1,20			92 178	122 904	122 904	73 742
			125 502													251 004	125 502	155 482	204 446	219 702	125 531
																		bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
																		1,24	1,63	1,75	1,00
ÖBÉSZ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL																					
módosítási igény szerint tervezhető																					
	Vi-1	153	125 502	9 529	2,00	1,25	I-III-V/L2-1	1,20	1,50	Vi-1/SZ-LV3	1,20	1,50	-	-	1,00	251 004	156 878			25 728	9 529
		153		19 107			I-III-V/N3	1,20	1,50	Vi-1/SZ-V1	1,20	-	0,30	0,20	1,30					32 482	24 839
		153		19 294			I-III-V/N4	1,50	2,00	Vi-1/SZ-V2	1,50	-	0,30	0,20	1,30					38 588	25 082
		153		61 452			I-III-V/N1	1,50	2,00	Vi-1/Z-V1	1,50	-	0,30	0,20	1,30					122 904	79 888
			125 502													251 004	156 878	155 482	204 446	219 702	139 338
						-	0,25											bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
						növekmény												1,24	1,63	1,75	1,11
MÓDOSÍTÁS NÉLKÜL TERVEZHETŐ																					
hatályos FRSZ alapján tervezhető																					
	Vi-1	156	35 637	10 018	2,50	1,00	I-III-V/N2	2,00	2,50	Vi-1/Z-V2	2,00	-	0,30	0,20	1,20	89 093	35 637			25 045	12 022
		156		19 566			I-III-V/N2	2,00	2,50	Vi-1/Z-V2	2,00	-	0,30	0,20	1,20					48 915	23 479
			35 637													89 093	35 637	-	-	73 960	35 501
																		bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
																		-	-	2,08	1,00
ÖBÉSZ TERVEZETT MÓDOSÍTÁSSAL																					
módosítási igény szerint tervezhető																					
	Vi-1	156	35 637	10 018	2,50	2,00	I-III-V/N2	2,00	2,50	Vi-1/Z-V2	2,00	-	0,30	0,20	2,00	89 093	71 274			25 045	20 036
		156		19 566			I-III-V/N2	2,00	2,50	Vi-1/Z-V2	2,00	-	0,30	0,20	2,00					48 915	39 132
			35 637			2,50	2,00									89 093	71 274	-	-	73 960	59 168
						növekmény												bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
																		-	-	2,08	1,66
sorsz. TERFEL. területi adatok																					
EGYS. FRSZ id Terfel terület Övezet terület																					
ÖBÉSZ HATÁLYOS																					
2.2.	Vi-2	165	72 598	48 361	1,25	0,50	I-III-V/K	2,00	2,5	Vi-2/SZ-14	1,15	-	-	-	0,50	90 748	36 299	96 722	120 903	55 615	24 181
		165		7 555			M-III-ID/3	1,50	1,60	Vi-2/SZ-8	1,30	-	0,10	-	0,50	-	-	11 333	12 088	10 577	3 778
		165		6 193			I-III-V/2	1,20	1,50	Vi-2/SZ-14	1,20	-	0,30	-	0,50	-	-	7 432	9 290	9 290	3 097
		165		3 690			I-III-V/K	2,00	2,5	Vi-2/SZ-17	2,00	-	0,50	-	0,50	-	-	7 380	9 225	9 225	1 845
			72 598													90 748	36 299	122 866	151 505	84 707	32 900
																		bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
																		1,69	2,09	1,17	0,45
ÖBÉSZ TERVEZETT																					
módosítási igény szerint tervezhető																					
	Vi-2	165	72 598	48 361	1,75	0,75	I-III-V/K	2,00	2,5	Vi-2/SZ-14	2,00	-	-	-	0,75	127 047	54 449			92 856	34 821
		165		7 555			M-III-ID/3	1,50	(1,6)**??	Vi-2/SZ-8	1,50	-	0,10	-	0,50	-	-			12 088	3 778
		165		6 193			I-III-V/2	1,20	1,5*	Vi-2/SZ-14	1,20	-	0,30	-	0,50	-	-			9 290	3 097
		165		3 690			I-III-V/K	2,00	2,5	Vi-2/SZ-17	2,00	-	0,50	-	0,50	-	-			9 225	1 845
			72 598			0,50	0,25									127 047	54 449	122 866	151 505	123 459	43 540
						növekmény												bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
																		1,69	2,09	1,70	0,60
ÖBÉSZ HATÁLYOS																					
hatályos ÖBÉSZ szerint																					
2.3.	Vi-2	170	14 266	9 116	0,75	0,50	I-III-V/L3	2,25		Vi-2/SZ-15	1,15	-	-	-	0,50	10 700	7 133	20 511	-	10 483	4 558
			14 266													10 700	7 133	20 511	-	10 485	4 559
																		bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
																		1,44	-	0,73	-
ÖBÉSZ TERVEZETT																					
módosítási igény szerint tervezhető																					
	Vi-2	170	14 266	9 116	1,00	0,50	I-III-V/L3	2,25		Vi-2/SZ-15	1,50	-	-	-	0,50	14 266	7 133	20 511	-	13 674	4 558
			14 266		0,25	-										14 266	7 133	20 511	-	13 674	4 558
						növekmény												bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
																		-	-	0,96	-
ÖBÉSZ HATÁLYOS																					
hatályos ÖBÉSZ szerint																					
2.4.	Vi-2	116	16 020	6 923	0,60	0,20	L4-III-IK/SZ	0,70		Lk-2/SZ-IK1	0,65	-	-	-	0,20	9 612	3 204	4 846	-	4 500	1 385
		116		7 635			L4-III-IK/SZ	0,70		Lk-2/SZ-IK1	0,65	-	-	-	0,20	9 612	3 204	5 345	-	4 963	1 527
			16 020													19 224	6 408	10 191	-	9 463	2 912
																		bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
																		0,64	-	0,59	0,18
ÖBÉSZ TERVEZETT																					
módosítási igény szerint tervezhető																					
	Vi-2	116	16 020	6 923	0,75	0,50	L4-III-IK/SZ	0,70		Lk-2/SZ-IK1	0,70	-	-	-	0,25	12 015	8 010			4 846	1 731
		116		7 635			L4-III-IK/SZ	0,70		Lk-2/SZ-IK1	0,70	-	-	-	0,25					5 345	1 909
			16 020			0,15	0,30									12 015	8 010	10 191	-	10 191	3 640
						növekmény												bsa ÖBVSZ:	bsa ÖBÉSZ:		
																		0,64	-	0,64	0,23

**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA****Szám:** I/S/2-2/2018.**K I V O N A T**

mely készült Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének **2018. március 2-án (pénteken) 10.00** órai kezdettel, a Városháza tanácskozó termében (1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21.) megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Napirend 63. pontja: *Új Kerületi Építési Szabályzat elkészítése – véleményezési eljárásra történő kiküldés*
(Írásbeli)
Előterjesztő: dr. Pappné dr. Nagy Judit alpolgármester

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének**126/2018.(III. 2.) Határozata****A Képviselőtestület**

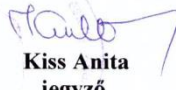
A Képviselőtestület úgy határoz, hogy

- az új Kerületi Építési Szabályzat tervezetét véleményezési eljárásra való kiküldésre alkalmasnak tartja.
- a 3. számú melléklet szerinti területekre vonatkozóan támogatja Budapest Főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat módosítását.
- kezdeményezi Budapest Főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat módosítását.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

(Szavazott 19 képviselő: 19 igen, egyhangú)

**K.m.f.**
Kiss Anita
jegyző
Bús Balázs
polgármester**Elkészítve:** 2018. március 2.

A 126/2018. (III.2.) HATÁROZAT MELLÉKLETE – a fővárosi válaszlevél szerint befogadott és a nem befogadott módosítások jelzésével

BUDAPEST III. KERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

TSZT/FRSZ
MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

3. számú melléklet

TSZT/FRSZ PONTOSÍTÁSI, HIBAJAVÍTÁSI ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK					
	HATÁLYOS TSZT/FRSZ	HATÁLYOS KERÜLETI TERV /KSZT, ÖBVSZ, KÉSZ/	KÉSZ – TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	JAVASLAT	
1.	Békásmegyer-Ófalu Ország út – Pusztadombi utca sarok	M-III-ID/3 övezet	hrsz.: 65608	Lke-2 > Gksz-1 indokolt bsa 2,0 értékkel	TSZT FRSZ
				Tervezett LIDL: a korábban egy övezetben lévő telek két területfelhasználási kategóriába került. Egy fejlesztés lenne, a két övezet elkerülése érdekében Gksz-1 területfelhasználási kategóriába sorolás javasolt	
2.	Békásmegyer Hadrianus u. – Hatvany Lajos utca – Királyok útja intézményterület	I-III-V/K-sz övezet		Vi-3 bsa és bsp érték emelése indokolt	- FRSZ
				A hatályos KSZT szinterületi mutatója csak csökkentett értékkel vihető át a KÉSZ-be - korábbi adathiba miatt - bsa és bsp érték emelése javasolt	
3.	Csillaghegy 11-es út – Ipartelep utca Szent István utca – Rövid utca – 63959 hrsz. árok	I-III-V/K, M-III-ID/3, IZ-III/2 és övezetek		Vi-2 bsa és bsp érték emelése indokolt	- FRSZ
				A hatályos ÖBVSZ szinterületi mutatója csak csökkentett értékkel vihető át a KÉSZ-be - korábbi adathiba miatt - bsa és bsp érték emelése javasolt	
4.	Csillaghegy Pusztakúti út – Ürömi út – Papírgyár utca – Róza köz	Vi-2-III-01 – Vi-2-III-06 övezetek		Vi-2 bsp érték emelése indokolt	- FRSZ
				Parkolási szinterületi mutató értéke alacsony, emelése szükséges	

jelen

változás

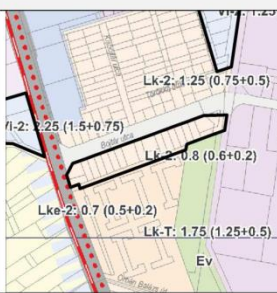
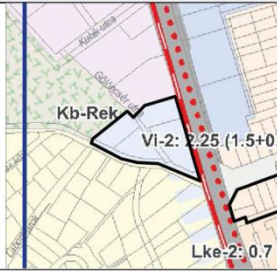
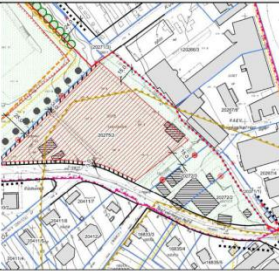
érintett

terület



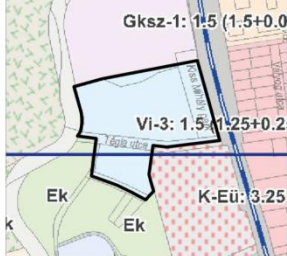
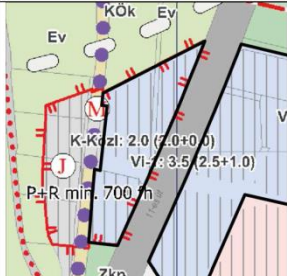
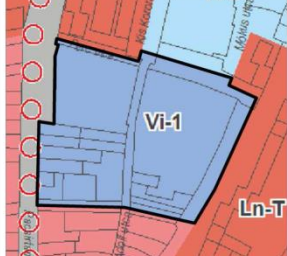
✓ jelentős
változással
érintett
területként

BUDAPEST III. KERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTSZT/FRSZ
MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

	HATÁLYOS TSZT/FRSZ	HATÁLYOS KERÜLETI TERV /KSZT, ÓBVSZ, KÉSZ/	KÉSZ – TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	JAVASLAT	
5.	Római fürdő Záhony utca északi oldala	IZ-III/1 övezet		Vi-2 bsa és bsp érték emelése indokolt	- FRSZ
				Az alacsony bsa és bsp érték csak a jelenlegi használatot tudja biztosítani, fejlesztési potenciál nélkül, - bsa és bsp érték emelése javasolt	
6.	Kaszásdűlő Csillaghegyi út – Kiscsillag utca	I-III-V/L-3 övezet		Vi-2 bsa és bsp érték emelése indokolt	- FRSZ
				Az FRSZ kidolgozása közben módosult a Bécsi 343 KSZT, a szintterületi mutató növekedett, az FRSZ ezt nem követte le - bsa és bsp érték emelése javasolt	
7.	Kaszásdűlő Bojtár utca déli Lk-2 terület határa	L4-III-IK/SZ övezet		Lk-2 határának helyesbítése szükséges	TSZT
				TSZT határkorrekció indokolt: a közúthálózati elemek lehatárolása a 1989/7 hrsz-ú telek esetében pontatlan, valamint a közterület tengelyére igazítandó a déli határvonal, úgy felel meg a szemközti területhez hasonló bsa és bsp érték az általános és a parkolási szintterületi mutató értékének.	
8.	Testvérhegy Bécsi út – Testvérhegyi lejtő	I-III-KZ/2, Zvp-III-U3 övezetek		Vi-2 bsa és bsp érték emelése indokolt	- FRSZ
				A hatályos KSZT mutató csak csökkentett értékkel vihető át a KÉSZ-be – bsa és bsp érték emelése javasolt	

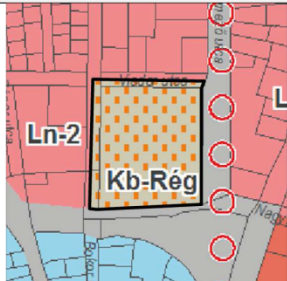


BUDAPEST III. KERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTSZT/FRSZ
MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

	HATÁLYOS TSZT/FRSZ	HATÁLYOS KERÜLETI TERV /KSZT, ÓBSZ, KÉSZ/	KÉSZ – TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	JAVASLAT	
9.	Kiscell Bécsi út – Gelléri Andor Endre u két oldala	I-III-AI/2A, I-III-H/3 övezetek		Vi-3	-
				bsp érték emelése szükséges	FRSZ
				Szent Margit Kórház területén művese állomás – hatályos KSZT alapú – fejlesztése esetén - ha valami oknál fogva nem kerül külön módosításra a TSZT - akkor a parkolási sűrűségi érték nem elégséges, emelése javasolt	
10.	Békásmegyér Északi Városkapu keleti oldal	I-III-V típusú övezetek		Vi-1 és Ln-3 területet befoglaló Zkp min 25% törlése, bsp emelés	TSZT FRSZ
				1. a TSZT 25%-os zöldfelületi előírása felesleges, mivel a KSZT szerinti fejlesztési terület 29%-már Zkp területfelhasználásba sorolt, így indokolatlanul nagy volna a Zkp arány, és a már kijelölt építési övezetek rovására történne. Duplikált Zkp előírás törlése szükséges eredeti fejlesztési terület határ 2. A területen a parkolók számára nem látszik elégségesnek a parkolási sűrűség, különösen, hogy P+R parkoló kialakítása is indokolt javasolt a bsp értékek emelése	
11.	Békásmegyér Északi Városkapu nyugati oldal	I-III-V típusú övezetek		Vi-1 bsp érték emelése szükséges	FRSZ
				A területen a parkolók számára nem látszik elégségesnek a parkolási sűrűség, különösen, hogy P+R parkoló kialakítása is indokolt javasolt a bsp értékek emelése	
12.	Óbuda Pacsirtamező utca – Goldberger terület	I-III-Z/2		Vi-1 – Kőu határának helyesbítése szükséges	TSZT
				Pacsirtamező u. közterülete belehasít a volt Goldberger gyár évtizedek óta használt területébe. Az érintett területen Kőu helyett a használatnak megfelelő Vi-1 besorolás indokolt. (FRSZ 21§. (2) a) pontja szerinti KÉSZ-ben való csökkenthetőség határeseté.)	



BUDAPEST III. KERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATTSZT/FRSZ
MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

	HATÁLYOS TSZT/FRSZ	HATÁLYOS KERÜLETI TERV /KSZT, ÓBVSZ, KÉSZ/	KÉSZ – TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	JAVASLAT	
13.	Óbuda Nagyszombat utcai Amfiteátrum Pacsirtamező utcai oldal	IZ-III-RK		Kb-Rég – KÖu határának helyesbítése szükséges	TSZT
				Az Amfiteátrum valós kiterjedése részben a Pacsirtamező u. telkére esik, így KÖu területfelhasználásba tartozik. Az érintett területen a Kb-Rég területfelhasználás kiterjesztése indokolt, a romok véglegesen helyezkednek el ott. (FRSZ 21§. (2) a) pontja szerinti KÉSZ-ben való csökkenthetőség határesetek.)	



Indoklás

Egy adott területfelhasználási egységen belül az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül kell meghatározni. Az FRSZ szakmai koncepciója szerint a beépítési sűrűség meghatározása során figyelembevételre kerültek a hatályos kerületi tervezési eszközök meghatározásai is. Több esetben azonban kerületünkben nem megfelelő módon lettek figyelembe véve a hatályos tervek.

Az FRSZ 1. melléklete minden területfelhasználási egységre beépítési sűrűséget állapít meg, mely két érték összegéből adódik össze, a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (bsá) és a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségéből (bsp).

A kimutatások szerint az FRSZ-ben meghatározott bsá és bsp értékek alapján a hatályos ÓBVSZ-ben meghatározott szintterületi mutatókat több esetben csökkenteni kellene a készülő kerületi KÉSZ-ben, mely egyes esetekben kártalanítást vonhat maga után.

Ezekben az esetekben javasolt az FRSZ módosítása a hatályos Kerületi Szabályozási Terv figyelembevételével.

Továbbá néhány esetben a TSZT Szerkezeti tervlapján a területfelhasználási kategóriák lehatárolásai pontatlanul lettek feltüntetve, ezeket módosítani szükséges a valós állapotnak és a hatályos kerületi terveknek megfelelően.



1000085724894

Bús Balázs polgármesterBudapest Főváros III. kerület,
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat1033 Budapest,
Fő tér 3.Budapest Főváros | Önkormányzata
Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes

ügyintéző: Pártos Judit

telefon: +36 1 327-1168

email: Partos.Judit@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /624 - 4 /2018

hiv. szám: 271/PM/2018

tárgy: Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-
Békásmegyer egyes területeit érintő TSZT
és FRSZ módosítási igények benyújtása**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi ügyben érkezett megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom:

A Fővárosi Közgyűlés 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozatával módosította az 50/2015 (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti tervét (TSZT 2017) és a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosította az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzatát (FRSZ).

A tárgyi módosítás a hatályos TSZT 2017 és FRSZ eseti módosítására irányul.

A Városépítési Főosztály munkatársai és a TSZT 2017 tervezői a tárgyi kérelemmel megküldött anyagot áttekintették, a III. kerületi Főépítéssel szakmai egyeztetést folytattak le.

A módosításokra vonatkozó szakmai észrevételeket a csatolt melléklet tételesen tartalmazza.

Fentiek alapján:

1. Békásmegyer-Ófalu, Ország út – Pusztadombi utca sarok: a Gksz-1 területfelhasználási egységbe sorolást
3. Csillaghegy, 11-es út – Ipartelep u. – Szent István u. – Rövid u. – 63959 hrsz. árok által határolt területén a bsa és bsp értékek emelését
4. Csillaghegy, Pusztakúti út – Ürömi út – Papírgyár u. – Róza köz területén a „jelentős változással érintett terület” jelölést
6. Kaszásdűlő, Csillaghegyi út – Kiscsillag utca területén a bsa értékének kis mértékű emelését
7. Kaszásdűlő, Bojtár utca déli Lk-2 terület határán a tömb bsá és bsp értékét a szemközti területtel azonos sűrűségi értékre emelését
- 10., és 11. Békásmegyer, Északi Városkapu keleti és nyugati oldalán a bsp értékek emelését

cím: 1052 Budapest, Városház utca 9-11. | levélcím: 1840 Budapest

1 / 2 oldal

13. Óbuda Nagyszombat utcai Amfiteátrum Pacsirtamező utcai oldalon a Kb-Rég – Köu övezet határának helyesbítését

- módosító javaslatokat támogatom, így alapvetően nem látom akadályát, hogy a TSZT 2017 és FRSZ eseti módosítás a Budapest III. kerület készülő kerületi építési szabályzatához kapcsolódóan megkezdődjön.

Jelen módosítások egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 32. § (4) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban történhet.

Jelzem, hogy a Korm. rendelet szerinti egyeztetési eljárás megindításához az Önök által megküldött táblázaton túl egyeztetési dokumentáció megküldése is szükséges, 3 pld. papír és 85 pld. CD formátumban.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2018. május „17”

Tisztelettel:

Szeneczey Balázs dr.
főpolgármester-helyettes

mellékletek:

1. TSZT 2017 módosítási javaslatok észrevételekkel

Szignálta:
Megyesné dr. Hermann Judit
aljegyző

dr. Horváth-Szűcs Tímea
2018. 05. 17.

Szignálta:
Martonfi Miklós
bizottság-vezető

2 / 2 oldal

1/1095-15/2018.08.10

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER TERÜLETÉN TSZT-FRSZ MÓDOSÍTÁS TERVI TARTALMÁT MEGHATÁROZÓ FELJEGYZÉS**1. ELŐZMÉNYEK:**

2012-13 folyamán a településrendezés országos szintű jogszabályi keretei módosultak. Ennek eredményeként minden fővárosi kerület az új településrendezési jogi szabályozás keretei között el kell, hogy készítse saját új rendszeren alapuló építési szabályzatát.

Óbuda-Békásmegyer önkormányzata 2015 közepén indította el a terveztetési folyamatot, melynek eredményeként 2018. június 26-án fogadta el az **Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletét (ÓBÉSZ). A rendelet 2018. augusztus 1-én lépett hatályba.**

Az elfogadásáig nem volt lefolytatható a TSZT és FRSZ módosítás, így az ÓBÉSZ nem tudta a korrekciós módosítási igényeket teljesíteni azokban a kérdésekben, melyekben megelőzően a fővárosi tervek módosítására lett volna szükség. A jelen módosítási javaslat a már elfogadott ÓBÉSZ módosításával párhuzamosan készült, ami így majd a TSZT / FRSZ módosítás után kerülhet elfogadásra.

2. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA:

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 3/A § (2) és (3) bekezdése alapján az elvárt tervi tartalom a következő

1. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat 2018 júniusában fogadta el Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.22.) sz. rendeletét, mely 2018. augusztus 1-én lépett hatályba, az Óbuda-Békásmegyer által kezdeményezett fővárosi településrendezési eszközök (TSZT és FRSZ) módosításához, az azokat **megalapozó vizsgálatokat nem szükséges a terület vonatkozásában aktualizálni, vagy újból elkészíteni,**
2. A tervezett módosítások kis mértékben érintik csak a fővárosi településrendezési eszközöket, így ennek megfelelően **csak a TSZT és FRSZ módosítási eljárásának lefolytatásához szükséges dokumentáció elkészítése szükséges.**

A 314/2012. (XI.8.) számú vonatkozó kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése alapján

- be kell mutatni
 - a javasolt módosításokat, a TSZT változásait;
 - a magasabb rendű terveknek való megfeleltetést;
- külön megalapozó vizsgálati munkarész kidolgozása nem szükséges, különös tekintettel arra, hogy a hatályos TSZT megalapozó részei a jelen módosítási javaslatok és pontosítások vonatkozásában nem változtak az eltelt időszakban, és az ÓBÉSZ-hez készült vizsgálatok is napra készek;
- bemutatásra kerülnek a kerületet érintő főbb TSZT elemek, a már elfogadott ÓBÉSZ főbb jellemzői, valamint annak a TSZT-vel és FRSZ-szel való kapcsolata;
- alátámasztásként a módosítások részletes bemutatása és a szükségességük indokolása szolgál;
- számításra kerül a területi mérleg, és ahol szükséges, a biológiai aktivitásérték változás.

Budapest, 2018. augusztus 9.

