

**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete
Budapest főváros rendezési szabályzatáról**

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

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

kormányzata, Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat, Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata, Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat, Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat, Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata, Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat, Budapest Főváros XVII. kerület Rákospalota Önkormányzata, Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata, Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata, Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata, Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata, Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata, Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi Önkormányzat),

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

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet területi hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Budapest főváros közigazgatási területére terjed ki.

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

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában

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

3. A rendelet mellékletei

3. §

(1) Térképi és rajzi mellékletek:

- a) az 1. (térképi) melléklet a területfelhasználási egységek legnagyobb megengedett beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeit tartalmazó 1:10 000 méretarányú, 30 darab szelvényből álló tervlapsorozat,
- b) a 2. (térképi) melléklet a beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének bsá-értékét tartalmazó 1:35 000 méretarányú tervlap,
- c) a 3. (térképi) melléklet az egyes területek legnagyobb megengedett beépítési magasságát és a magasépítmények számára kijelölt területeket meghatározó 1:35 000 méretarányú tervlap,
- d) a 4. (térképi) melléklet a Budapest jelen rendeletben alkalmazott zónáinak lehatárolását tartalmazó 1:100 000 méretarányú tervlap,
- e) az 5. (rajzi) melléklet tartalmazza a közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó

műszaki infrastruktúra elemeit az 1. mellékleten irányadó területbiztosítással jelölt helyeken.

(2) Szöveges mellékletek:

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

II. fejezet

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

4. §

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

(2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

- a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és
- b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.

(3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.

(4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.

(5) Azokban az esetekben, ahol az *1. melléklet*ben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötőttpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak az 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.

(6) Azokban az esetekben, ahol az *1. melléklet*ben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.

(7) Az *1. melléklet*en „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+bsp 0,4).

(8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.

III. fejezet

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

5. §

(1) Az 5–12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.

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

(3) A Budai Vár *3. melléklet*ben lehatárolt területén a jellegzetes karakter megőrzését szolgáló egyedi magassági szabályozás határozható meg.

(4) A *3. melléklet* szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.

(5) A 6–8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a *3. melléklet* tünteti fel az alábbiak szerint:

- a) *kiemelten* védendő karakterű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: *I. párkánymagassági kategória*),
- b) *karakterőrző terület* – megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: *II. párkánymagassági kategória*),

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

Az I–II. párkánymagassági kategória területei

6. §

(1) Az I–II. párkánymagassági kategóriájú terület rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A legnagyobb párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések figyelmen kívül hagyhatók a *3. melléklet*en lehatárolt I–II. párkánymagassági kategóriájú területeken, ha a beépítés

- a) 12,5 méternél alacsonyabb beépítési magassággal tervezett, vagy
- b) már kialakult szabadonálló, vagy telepszerű jellemzőkkel rendelkezik.

A b) pont esetében az I. párkánymagassági kategóriájú területen a beépítési magasság nem haladhatja meg a 33,0 métert.

(3) Ahol a *3. melléklet*en az I. és II. párkánymagassági kategóriájú terület közterületen találkozik, ott a közterület menti egy-egy teleksoron a kettő közül bármelyik párkánymagassági kategóriájú terület szabálya alkalmazható.

(4) Az utcai légtérarányt és a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét a közterület átlagos szélességének függvényében a *6. melléklet* rögzíti, amelynek keretein belül a KÉSZ meghatározza a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.

(5) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a (7)–(8) bekezdések figyelmen kívül hagyásával.

(6) A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének és a *6. melléklet*ben rögzített utcai légtéraránynak a szorzata, amely nem lehet nagyobb az ott meghatározott maximált értéknél sem. Meghatározásánál a (7)–(8) bekezdésekben foglaltakat is be kell tartani.

(7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen:

- a) az épület párkánymagassága a *6. melléklet*ben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;

- b) a Duna-part menti épületsor meglévő épületeinek párkánymagassága nem növelhető, kivéve a 8. § (5) bekezdésben foglalt eseteket.

(8) A II. párkánymagassági kategóriájú területen

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

A III. párkánymagassági kategória területei

7. §

(1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A III. kategóriába sorolt, új beépítésű területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem haladhatja meg az egymással szemközti utcai homlokzatok közötti távolság értékét, ha a KÉSZ-ben

- a) a beépítési mód zártisorúan kerül meghatározásra, és
- b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja.

(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymás felé néző homlokzatok közötti nagyobb távolság alapján lehet megállapítani.

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

8. §

(1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a (3)–(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól

- a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és
- b) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon

(a továbbiakban együtt: *magassági síkok*).

(2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge

- a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 45 fok,
- b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.

(3) Amennyiben az I–II. párkánymagassági kategória területén a szomszédos épület párkánymagassága legalább 6,0 méterrel nagyobb, mint a megengedett legnagyobb párkánymagasság, akkor az (1) bekezdés b) pontban meghatározott vízszintes sík magassága a szomszédos épület utcai gerincmagasságát elérheti, de

- a) magassága legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg az (1) bekezdés b) pont szerinti távolságot és
- b) a közterületi járdaszinttől számított távolsága nem lehet több 31,0 méternél.

A ferde magassági sík ez esetben az a)–b) pont szerint megemelt vízszintes magassági síkig emelkedik.

(4) Az (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében

- a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
- b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
- c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és
 - ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,
 - cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.

(5) Az (1)–(4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben

- a) sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása – beleértve a pesti és a budai Duna-parti épületsort is,
- b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
- c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.

4. Egyes kisvárosias és kertvárosias területekre vonatkozó beépítési magasságok

9. §

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

- a) a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen legfeljebb 9,0 méter lehet,
- b) kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületen – a közösségi intézményi épületre vonat-

kozó magasság kivételével – legfeljebb 7,5 méter lehet,

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

5. Egyes dunai szigetekre vonatkozó magassági rendelkezések

10. §

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

6. Magasépítményekre vonatkozó szabályozás

11. §

(1) A 3. mellékletben magasépítmény számára kijelölt területeken csak akkor létesíthető magasház vagy toronyház, ha

- a 30,0 méter szintmagasságot meghaladó épületrészei megfelelnek – több ilyen épületrész esetén külön-külön is – a 7. mellékletben foglaltaknak, és
- magassága az adott magassági lehatárolás szerint jelölt területen az épület legmagasabb pontjára vonatkozó értéket nem haladja meg.

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

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

(4) Magas műtárgy – kizárólag közcélú szolgáltatás és közcélú feladatellátás érdekében – gazdasági vagy különleges területfelhasználási kategóriába sorolt terület azon részén létesíthető, amelyen magasépítmény elhelyezhető, de a KÉSZ nem teszi lehetővé magasépület létesítését. Kivételt képez az egyes gazdasági területek termelési technológiájához tartozó kémény, szellőző, hűtőtorony az átmeneti és az elővárosi zónában.

7. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás

12. §

(1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága

- a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;
- mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt

ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,

bb) Mk kertes mezőgazdasági területen 4,5 méter;

- c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt
- ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,

cb) a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembevétele mellett Zvp városi park területen 9,0 méter az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.

(2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.

IV. fejezet

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

8. Közúti közlekedési terület (KÖu)

13. §

(1) Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe

- a gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),
- b) I. rendű főutak (KÖu-2),
- c) II. rendű főutak (KÖu-3),
- d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (KÖu-4).

(2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

- a) legalább 2×2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,
- b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
- c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

(3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

- a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
- b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak útnagysággal párhuzamosan alakítható ki.

(4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

9. Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek

14. §

(1) A világörökségi helyszínek és védőövezetük közterületeinek színvonalas kialakítása érdekében a közterület kialakítása vagy átalakítása csak közterület-alakítási terv alapján történhet.

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

(3) Az *1. mellékletben* tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű városias sétány” megnevezésű útvonalakon a gyalogos- és kerékpáros-forgalom számára is helyet biztosító, a különböző közlekedési módokat megfelelően elválasztó, legalább 4,0 m széles burkolt felületet kell kialakítani és fenntartani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közműlétesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétány mentén legalább egyoldali fásort kell telepíteni, illetve fenntartani.

(4) Az *1. mellékletben* tervezettként jelölt, „szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány” megnevezésű útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát az igénybevételtől függően úgy kell megválasztani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen.

10. Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

15. §

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

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fásor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali

zöldsáv helyigényét, legalább 2,0–2,0 méter szélességben,

- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő-, kiszolgáló- és lakóutak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,
- d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.

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

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

11. A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások

16. §

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

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

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

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

17. §

(1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással érintett és jelölt helyeken jogszabályban meghatározott szélességtől csak akkor lehet eltérni, ha legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra-elemek a folyópályaszakaszokon biztosításra kerülnek.

(2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással érintett és jelölt helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra-elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni, a fasorok elhelyezését biztosító zöldsávok szélessége minimum 2,0 méter.

13. Egyéb előírások

18. §

(1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogosforgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani. A közterület egyéb célú használata esetén a gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 méter és nem lehet kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.

(2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területen a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros-felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.

(3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0–12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.

(4) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.

(5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforga-

lom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

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

V. fejezet

A közműinfrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

19. §

(1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű

- a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
- b) önálló épületként elektromos alállomások,
- c) gázátadó állomások,
- d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint
- e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére szolgáló területek.

(2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű

- a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
- b) elektromos alállomások,
- c) gázátadó állomások

elhelyezésére szolgáló területek.

(3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonna.

(5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

- a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,
- b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.

VI. fejezet

21. §

A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

20. §

(1) A nagyvárosias teletszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.

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

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

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

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

(4) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.

(5) A 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények számára – amennyiben azt a műszaki kialakítás indokolja – a beépítés paramétereit a KÉSZ-ben a beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereknek megfelelően is meg lehet határozni az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.

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

- a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége
 - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
 - ab) az útvonal gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése vagy fejlesztése,
 - ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal-korrekciónak megvalósítása,
 - ad) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén;
- b) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége
 - ba) új, vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,
 - bb) külön szintű közlekedési keresztezés építése,
 - bc) környezetvédelmi berendezés telepítése

esetén;

- c) külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró létesíthető;
- d) megszüntethető a főútvonal védőtávolsága a lakott területen belüli forgalom szabályozás bevezetésekor („belterületi köztűtő válás”);
- e) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy szüntethető meg
 - ea) autóbusz-, trolibuszhálózat átszervezése,
 - eb) kötőpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;
- f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elemek esetében a nyomvonal hosszától 50%-ban el lehet térni;
- g) közúti vasúti vonalak hálózata módosítható, ha
 - ga) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,
 - gb) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;
- h) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

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

VII. fejezet**Záró rendelkezések****14. Hatálybalépés****22. §**

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

15. Hatályon kívül helyező rendelkezések**23. §**

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

Sárádi Kálmánné dr. s. k.
főjegyző

Tarlós István s. k.
főpolgármester

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

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

M=1:10 000 méretarányú tervlap-sorozat

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

„A területfelhasználási egységek bsá értékei” című,

M=1:35 000 méretarányú tervlap

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

„Egyes területek beépítési magassága” című,

M=1:35 000 méretarányú tervlap

* A mellékleteket képező térképek a Főpolgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálati Irodájában való kifüggesztéssel kerülnek kihirdetésre. A térképek megtekinthetők az Ügyfélszolgálati Irodában (Budapest V., Bárczy I. u. 1–3.).

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

Budapest zónarendszere

1. HEGYVIDÉKI ZÓNA TERÜLETE:

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

2. BELSŐ ZÓNA TERÜLETE:

2.1. Pest

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

2.2. Buda

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

3. ÁTMENETI ZÓNA TERÜLETE:

3.1. Észak-Buda

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

3.2. Pest

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

3.3. Dél-Buda

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

4. ELŐVÁROSI ZÓNA TERÜLETE:

4.1. Észak-Buda

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

4.2. Pest

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

4.3. Csepel

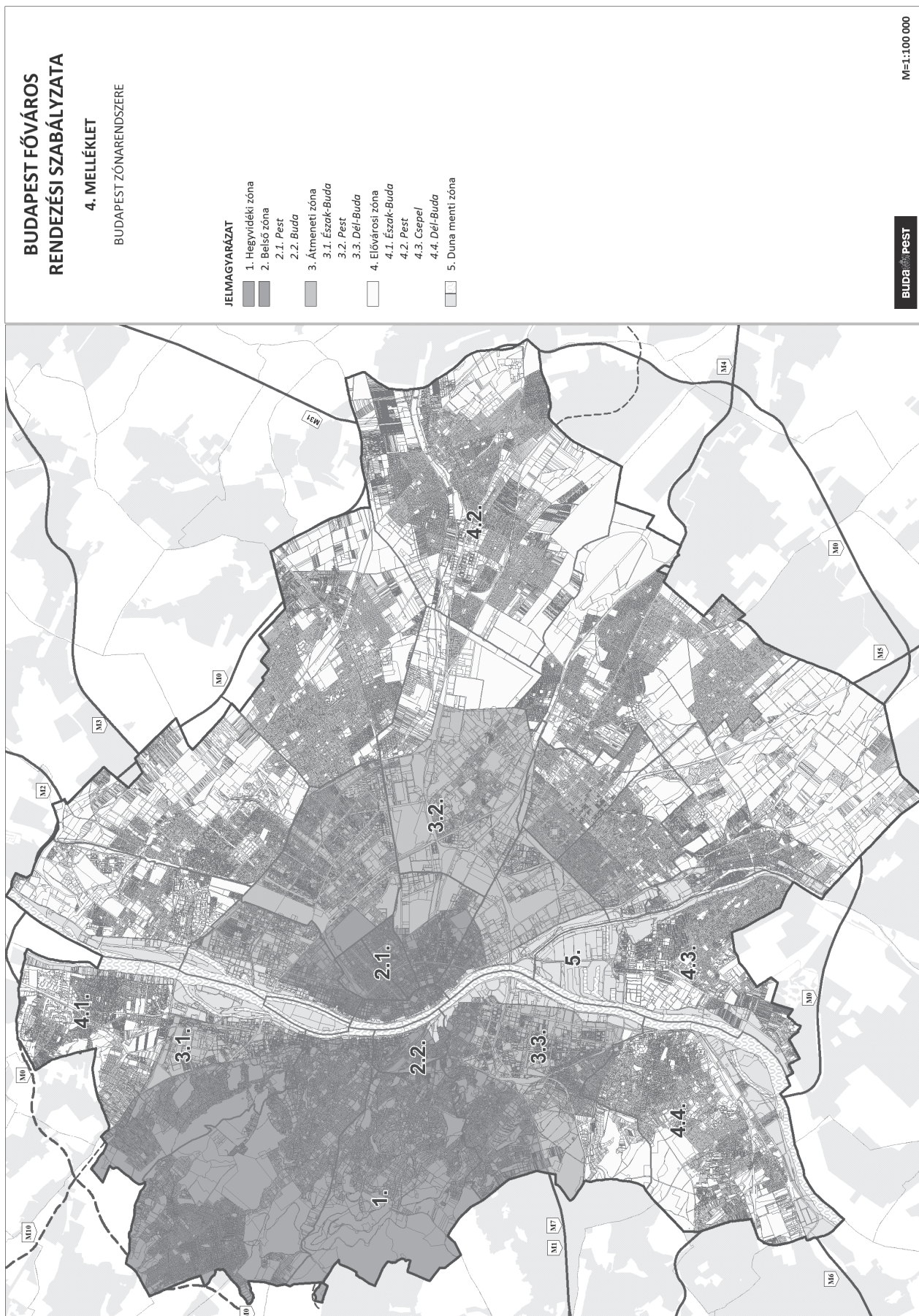
Budapest közigazgatási határa–Hollandi út–Somlyói utca–Királyhágó út–Süger utca–Szent István út–Muskátli utca–Szökőár utca–Kormányos utca–Matróz utca–Vitorlás utca–Ladik utca–Damjanich János út–Csónak utca–Hajós utca–Damjanich János út–Fürdő utca–Révész út–Lázár Vilmos utca–Szellős út–Határ utca–Késmárki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

4.4. Dél-Buda

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

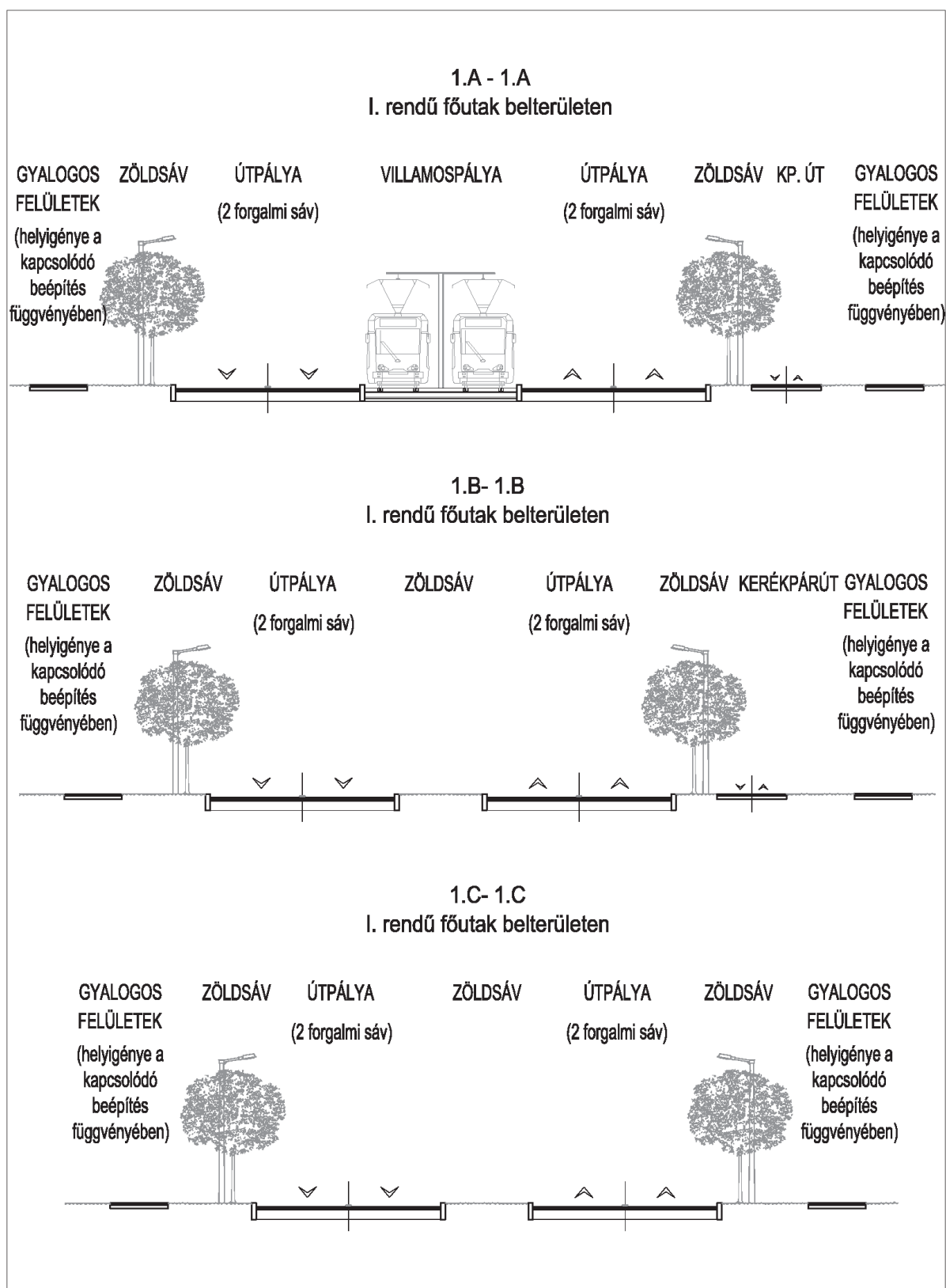
5. DUNA MENTI ZÓNA TERÜLETE:

Budapest közigazgatási határa–Váci út–Dagály utca–Esztergomi út–Párkány utca–Pannónia utca–Dráva utca–Kárpát utca–Bessenyei utca–Pozsonyi út–Szent István park–Hollán Ernő utca–Szent István park–Pozsonyi út–Balassi Bálint utca–Kossuth Lajos tér–Akadémia utca–Széchenyi István tér–Apáczai Csere János utca–Régiposta utca–Galamb utca–Március 15. tér–Molnár utca–Fővám tér–Pipa utca–Csarnok tér–Imre utca–Mátyás utca–Központ utca–Kinizsi utca–Lónyai utca–Boráros tér–Liliom utca–Gabona utca–Tinódi utca–Soroksári út–Helsinki út–Grassalkovich út–Haraszti út–Budapest közigazgatási határa–Hollandi út–Somlyói utca–Királyhágó út–Süger utca–Szent István út–Muskátli utca–Szökőár utca–Kormányos utca–Matróz utca–Vitorlás utca–Ladik utca–Damjanich János út–Csónak utca–Hajós utca–Damjanich János út–Fürdő utca–Révész út–Lázár Vilmos utca–Szellős út–Határ utca–Késmárki utca–Széchenyi István utca–Kikötő utca–Barcsi tér–Katona József utca–Kassai köz–Vágóhid utca–Popieluszkó utca–Zsák Hugó utca–Duna utca–Ady Endre út–Terelő utca–Gáz utca–Tekercselő utca–Salak út–Vas Gereben utca–Rév utca–Rózsa utca–Rezeda utca–Toldy Ferenc utca–Murányi utca–Tinódi utca–Klapka utca–II. Rákóczi Ferenc út–Budapest közigazgatási határa–Nagytétényi út–Campona utca–6-os út–Vágóhid utca–Nagytétényi út–Mária Terézia utca–Városház tér–Nagytétényi út–Hunyadi János út–Budafoki út–Bogdánfy utca–Karinthy Frigyes út–Budafoki út–Csiky utca–Bartók Béla út–Kemenes utca–Verejték utca–Szirtes út–Orom utca–Sánc utca–Hegyalja út–Kereszt utca–Szarvas tér–Árpád utca–Öntőház utca–Lánchíd utca–Sikló utca–Hunyadi János út–Apor Péter utca–Fő utca–Bem József tér–Lipthay utca–Üstökös utca–Árpád fejedelem útja–Dereglye utca–Lajos utca–Hídfő utca–Fő tér–Harrer Pál utca–Laktanya utca–Miklós tér–Folyamőr utca–Bogdáni út–Ladik utca–Szentendrei út–III. ker. Esztergomi vasútvonal–Nánási út–Királyok útja–Budapest közigazgatási határa által határolt terület.



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

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



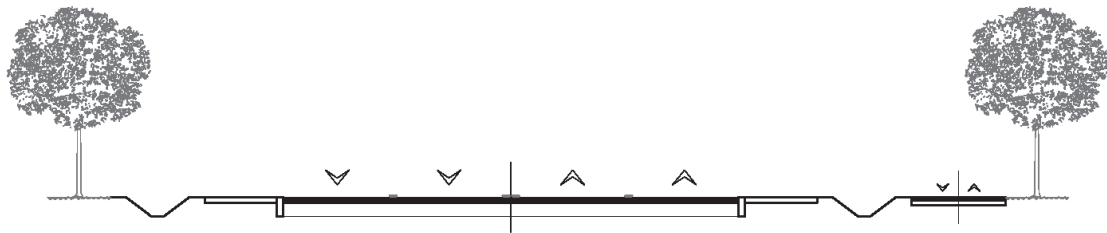
A gyalogosjárda szélessége a 15. § (2) c) pontja figyelembevételével legalább 1,5 méter, amelyet a szükséges biztonsági sávok szélességével növelni kell.

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

ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

ÚTPÁLYA
(2x2 forgalmi sáv)

PADKA ÁROK KERÉKPÁRÚT ZÖLDSÁV



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

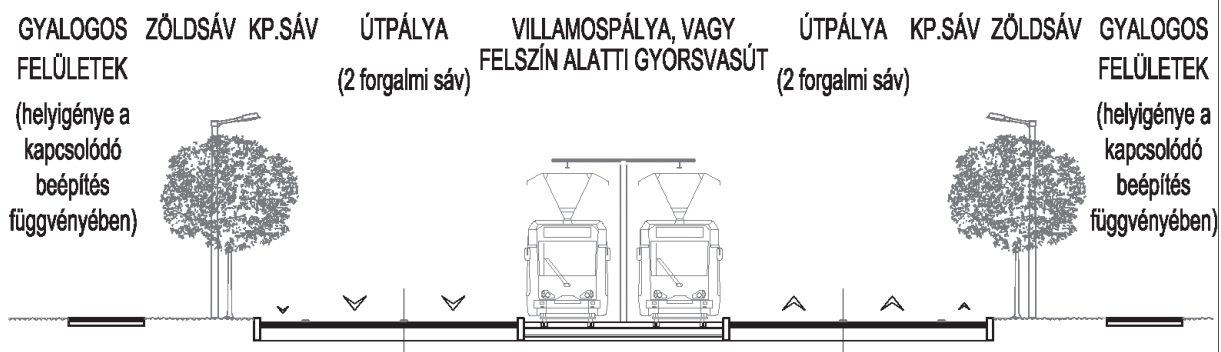
ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

ÚTPÁLYA
(2x2 forgalmi sáv)

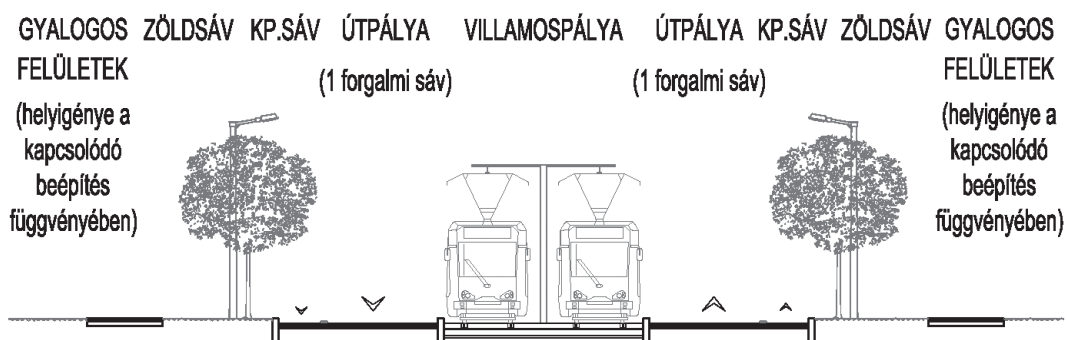
PADKA ÁROK ZÖLDSÁV



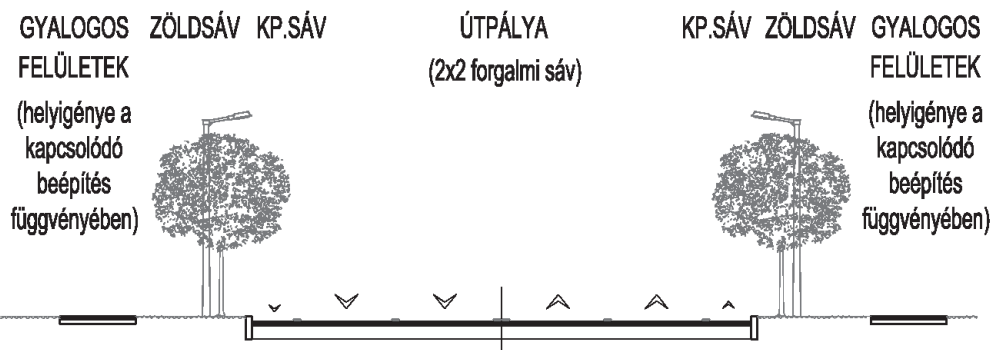
2.A - 2.A
II. rendű főutak belterületen



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



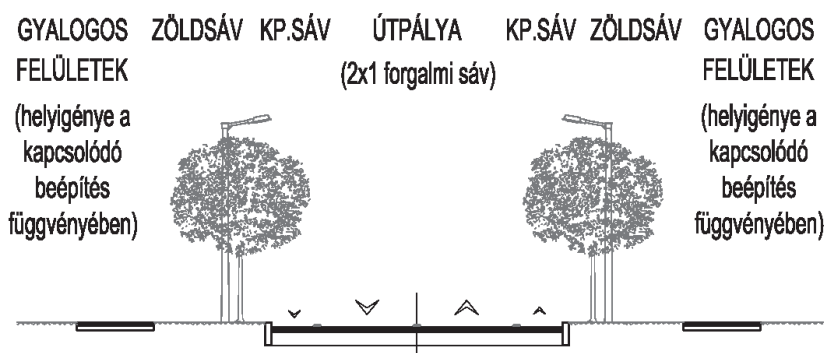
2.C - 2.C
II. rendű főutak belterületen



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

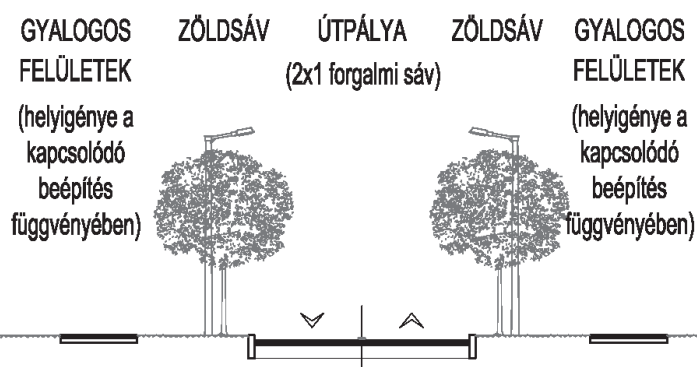
2.D - 2.D

II. rendű főutak, vagy településszerkezeti
jelentőségű gyűjtőutak belterületen



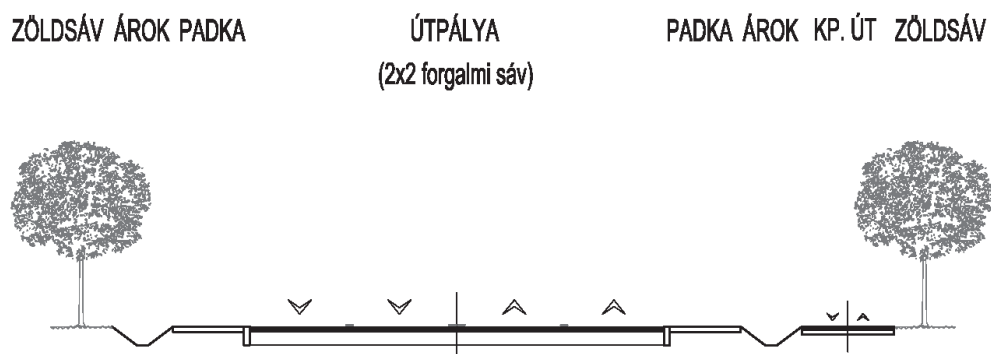
2.E - 2.E

II. rendű főutak, vagy településszerkezeti
jelentőségű gyűjtőutak belterületen



2.F - 2.F

II. rendű főutak külterületen



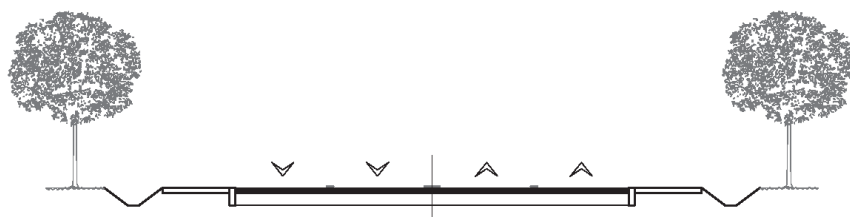
A gyalogosjárda szélessége a 15. § (2) c) pontja figyelembevételével legalább 1,5 méter, amelyet a szükséges biztonsági sávok szélességeivel növelni kell.

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

ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

ÚTPÁLYA
(2x2 forgalmi sáv)

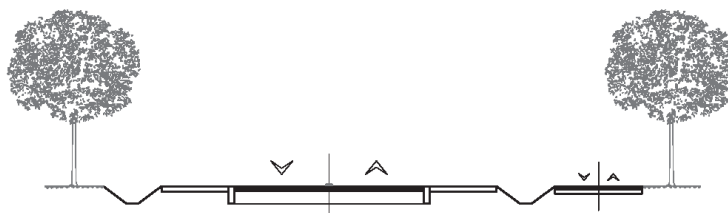
PADKA ÁROK ZÖLDSÁV

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

ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

ÚTPÁLYA
(2x1 forgalmi sáv)

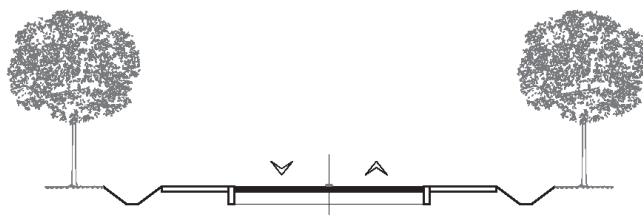
PADKA ÁROK KP.ÚT ZÖLDSÁV

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

ZÖLDSÁV ÁROK PADKA

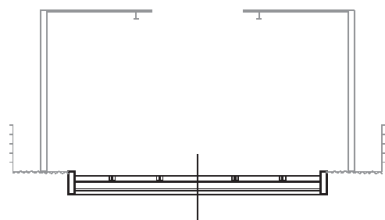
ÚTPÁLYA
(2x1 forgalmi sáv)

PADKA ÁROK ZÖLDSÁV



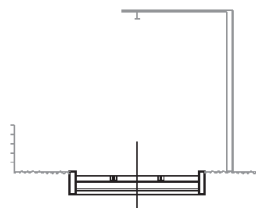
3.A - 3.A
Kétvágányú vasúti, gyorsvasúti pálya

ZÖLDSÁV VASÚTI PÁLYA ZÖLDSÁV



3.B - 3.B
Egyvágányú vasúti pálya

ZÖLDSÁV VASÚTI PÁLYA ZÖLDSÁV



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

A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékek és egyes feltételek

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

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

A magasépületek elhelyezhetőségének egyes feltételei

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

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

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

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

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
XXII.	3.	DILK-új országos jelentőségű kikötő és logisztikai központ	Kikötőépítés és közvetlen vasúti kapcsolat biztosítása a terület számára
XXII.	4.	Óhegy	Balatoni úton új csomópont kiépítése a fejlesztési terület északnyugati részén, és a Bartók Béla–Dózsa György úti csomópont átépítése. A csomópontfejlesztések ütemezetten is megvalósíthatóak.
XXIII.	1.	Molnár-sziget	Gyalogos-kerékpáros híd a Molnár-sziget északi részén
XXIII.	2.	Szentlőrinci út melletti terület	Szentlőrinci út 2×2 sávra bővítése
XXIII.	3.	Szerűskert utca–Vecsés út–Szamaránszki dűlő–Erzsébet utca	Szentlőrinci út 2×2 sávra bővítését vagy a Külső keleti körút Túri István út–M5 autópálya közötti szakasz üzembe helyezése
XXIII.	4.	Tompaház út–Vecsés út–Szerűskert utca –MÁV Kelebiai Vasútvonal által határolt terület	Szentlőrinci út 2×2 sávra bővítése vagy a Külső keleti körút Túri István út–M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
XXIII.	5.	Millennium utca–névtelen út–Orbán út által határolt terület	Ráckevei HÉV fejlesztése az észak–déli regionális gyorsvasút részeként (belváros irányú, legalább Kálvin térig történő meghosszabbítás)
XXIII.	6.	196239 hrsz.-ú telek–MÁV vasúti terület –196224 hrsz.-ú telek–M51-es út (jelenlegi M0 autópálya) által határolt terület	Soroksári elkerülő út Ócsai út–Szentlőrinci út közötti szakaszának területegységekhez kapcsolódó szakaszos üzembe helyezése

INDOKOLÁS

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

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

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

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

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

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetők

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

Részletes indoklás

1. §-hoz

Budapest főváros rendezési szabályzata (a továbbiakban: FRSZ) általános rendelkezéseiben a rendelet területi hatályát rögzíti, ami a törvény alapján értelemszerűen a főváros teljes közigazgatási területe. Rögzíti, hogy

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

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

3. §-hoz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. §-hoz

Az Étv. szerint az FRSZ egyik kiemelt feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területfelhasználás kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű *általános sűrűségi érték* az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkal-

mazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

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

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

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

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

Általános indokolás az 5–12. §-okhoz

Az Étv. felhatalmazza a Fővárosi Önkormányzatot, hogy meghatározott területek beépítési magasságát az FRSZ-ben állapítsa meg. Ezt a Trk. 19. § (1) bekezdés b) pontja kiegészíti azzal, hogy az FRSZ „a település-

szerkezeti terven lehatárolt egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírásokat” alapít meg.

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

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

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

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

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

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

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

Részletes indokolás

5. §-hoz

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

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

ság és homlokzatmagasság. (A beépítési magasság ezek gyűjtőfogalma az OTÉK szerint).

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

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

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

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

6. §-hoz

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

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

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

A 6. § (6) bekezdése a 6. mellékletben szereplő értékekre való hivatkozással rögzíti a számítás módját. A táblázatos értékek és a közterület átlagos szélességének megállapítása alapján egyszerűen, egy szorzattal lehet meghatározni, hogy mekkora lehet a megengedett legnagyobb párkánymagasság. A magasság a közterület szélességével növekszik. A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapítása során ugyanakkor kettős feltételnek kell megfelelni. Az egyik az utcai légtérarányból számított, a másik a maximált párkánymagassági érték, melyeket a 6. melléklet alapján kell megállapítani. Azért szükséges a maximált érték figyelembevétele is, hogy a nem egyenes arányban meghatározott légtérarányok esetében a fokozatos növekedés biztosítható legyen, ne forduljon elő, hogy egy keskenyebb utcában mégis magasabb érték kerül alkalmazásra, mint egy annál kismértékben szélesebb utcában. A KÉSZ kiegészítő előírásokkal finomíthatja a rendelkezéseket.

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

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

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

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

7. §-hoz

A 7. § előírásai szerinti III. párkánymagassági kategória területei szintén kijelölésre kerültek a 3. mellékletben. A szabályozás célja e területekre, hogy csak azokra a területekre vonatkozzon a téraryos előírás, ahol a KÉSZ zártosorú beépítési módot ír elő, és nagyvárosias a fejlesztés iránya, azaz meghaladja a 12,5 méteres beépítési magasságot. A szabályozás további célja, hogy ezen az új beépítésű, vagy jelentősen átépülő területeken minél kedvezőbb légtérarány alakuljon ki és a szabályozásnak ebben nagyobb szabadkeze legyen. Ezért itt – az előző két kategóriától eltérően – a homlokzatok közötti távolság alapján kell az utcai légtérarányt értelmezni, így keskeny közterület-szélesség esetén is lehet magasabb épületeket létesíteni, nagyobb előkert mélység meghatározása mellett. A saroktelek kérdését itt is megengedően indokolt kezelni.

8. §-hoz

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

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

A három párkánymagassági kategóriájú területet illetően a legszigorúbb szabályokat az I. kategória igényli, ezért itt a párkánymagasság vonala felett megjelenő épü-

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

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

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

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

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

9. §-hoz

A 9. § a 3. *(térképi) melléklet*en jelölt egyes kisvárosias- és kertvárosias lakóterületi területfelhasználásba sorolt területekre konkrét értékkel meghatározza a legnagyobb megengedett beépítési magasságot. Ennek célja, hogy az idesorolt területeken indokolatlanul ne növekedjék meg a magasság, ezért itt az OTÉK magassági érté-

kei korlátozásra kerülnek. A meghatározott magassági értékek nem korlátozzák a hatályos KVSZ-ek magassági értékeit.

10. §-hoz

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

11. §-hoz

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

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

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

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

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

12. §-hoz

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

Általános indokolás a 13–19. §-okhoz

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

13. §-hoz

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

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

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

14. §-hoz

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

15. §-hoz

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

A rendelkezések a városfejlesztési koncepció céljai szerint támogatják a gyalogos és kerékpáros közlekedést,

a rövid utak városának kialakítási elvei szerint, ezért külön meghatározzák ennek az infrastruktúrának a minimális keresztmetszeti elvárásait a gyalogos és kerékpáros infrastruktúra tekintetében.

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

16. §-hoz

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

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

17. §-hoz

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

18. §-hoz

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

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

19. §-hoz

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

A rendelkezés meghatározza az 1 hektárnál kisebb telekigényű, más területfelhasználási egység területén el-

helyezhető közműlétesítményeket a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek esetében.

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

20–21. §-okhoz

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

Záró rendelkezésekhez

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

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

