

171/2010

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Tárgy: Budapesti építési keretszabályzatról és az annak mellékletét képező Fővárosi Szabályozási Keretterről szóló rendelet-tervezet véleményezése

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a szabályozás egyeztetési eljárásában a tervről alakítsa ki előzetes véleményét.

A Főpolgármesteri Hivatal Főépítési Irodája 2010. szeptember 13-ára, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerint, a településrendezési eszközök jóváhagyásához előírt egyeztető tárgyalásra hívta a XVI. kerületi Önkormányzatot (**1. sz. melléklet**). Az egyeztető tárgyalás, egy szabályozás jóváhagyás előtti utolsó fázisa, jelen esetben a 2007. évben, a Képviselő-testület által véleményezett, új, Fővárosi Szabályozási Kereterv (FSZKT) és a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) egyeztetésére vonatkozik. A főépítész, illetve a többi kerületi főépítész jelezte kifogásait az egyeztető tárgyalás megtartásával kapcsolatban, ezért a Főváros végül visszavonta (**2. sz. melléklet**) az egyeztető tárgyalási meghívóját, de kérte a kerületeket, hogy a véleményeket továbbra is küldjék meg részére.

A 2007. évi tervezet a BVKSZ-t BÉK-nek rövidítette, amelyről a Képviselő-testület a 183/2007. (IV. 18.) Kt. sz. határozatában (**3. sz. melléklet**) fejtette ki véleményét. E határozat egyik lényeges eleme volt, hogy a Főváros által megküldött terv nem volt teljes, így a vélemény is korlátozottan volt kialakítható, és a Képviselő-testület álláspontja szerint, a véleményezésre a tervezet valamennyi részét meg kell küldeni. Az egyeztető tárgyalásra most megküldött meghívóhoz mellékelte, teljesnek tűnő FSZKT és BVKSZ új nevén (FÉK), a megküldött anyagból láthatóan, 2009. augusztusában lett lezárva és 2010. januárjában került kinyomtatásra, és az általános nyári ülésszünetet figyelmen kívül hagyva, június végén küldték meg a kerületeknek, véleményezésre.

Az FSZKT az 253/1997. (XII. 20.) Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló Kormányrendelet (OTÉK) szerinti jelkulcsokat alkalmazza, és e szerint épül fel a FÉK tervezet is. A kerületet érintő, alapvető nézetkülönbségeket okozó főutak továbbra is a Képviselő-testület korábbi ellenvéleményével szemben ábrázoltak, így a Körvasútsori körút, Szilas-menti főút és a Külső Keleti Körút nyomvonala.

Az FSZKT mellékleteit képező védelmi és korlátozási tervlapok ellentmondásait a határozati javaslatban részletezzük.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület, a megküldött rendelet-tervezetet véleményezze, ugyanakkor fejezze ki azon véleményét, hogy a jelentősen megváltozott rendelet-tervezet és szabályozás miatt, a 2007-ben megküldött rendelet egyeztetési tárgyalását jogszerűen megtartani nem lehetett volna. A megküldött dokumentáció a méretére (561 oldal, (az 558. oldalon az új, részletes felbontású keretövezeti tervlap), valamint egész kerületre vonatkozó részletes felbontású térképszelvények) való tekintettel digitális úton kerül az előterjesztéshez csatolásra, egy rövid kivonatot – Fővárosi vezetői összefoglaló (**4. sz. melléklet**) és FÉK normaszöveg (**5. sz. melléklet**) – viszont az előterjesztéshez mellékelünk.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapesti Építési Keretszabályzatról és az annak mellékletét képező Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló rendelet-tervezetről a következő észrevételeket teszi.

I. A Képviselő-testület álláspontja szerint, a 2007. évben véleményezett rendelet-tervezet egyeztető tárgyalása a meghívóhoz mellékelte rendelet-tervezet jelentős átdolgozása, és a szabályozási tervlapok változása miatt - amelyek lényeges területfelhasználási változásokat jelentenek - nem felel meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §-ban rögzített egyeztetési eljárásnak, ezért a véleményezési eljárás szerint teszi meg észrevételét.

II/A. A Fővárosi szabályozási keretterv a keretövezetek és a beépítés egyéb feltételeit tartalmazza, 1:10000 és 1:4000 tervlapsorozaton. E tervlappal kapcsolatban, a következő észrevételeket teszi a Képviselő-testület:

1.) Kül- és belterületi határok:

- Indokolatlan a Cinkotai temető távlati fejlesztési területét a kisajátítás előtt belterületbe sorolni.
- A belterületi határ nem rendelkezik a Hermina utca utolsó lakóépületének (amely egyébként Lke-1 lakóövezetként jelölt) belterületbe vonásáról.

2.) Fejlesztési területek:

- A Magtár utca melletti fejlesztési területekre vonatkozó, azok határvonalát meghatározó, korábbi önkormányzati javaslatot nem veszi figyelembe a terv.
- Ugyanígy figyelmen kívül hagyja az önkormányzat javaslatát a Szlovák út mellett kialakítandó fejlesztési területek esetében (a korábbi elutasítás indoka nem állta meg a helyét, mivel az ökológiai hálózat nem érinti e területet).

3.) Keretövezetek:

- A Bökényföldi út és a Zsemlékes utcánál lévő Gksz-Z terület kiterjedése nem a valóságnak megfelelő, ugyanígy a Zsemlékes utca melletti lakóterület határa sem a korábbi FSZKT szerint jelölt (mindkét területre szabályozási terv van érvényben).
- A Képviselő-testület korábbi határozata kifejezte, hogy a védőterületek kijelölésének

következménye a Fővárosi Önkormányzatot terheli.

- Az iskolák területének övezetbe sorolása nem egységes, a Csömöri út 20. szám alatti iskola Vk övezetbe került, a többi alapellátásba tartozó iskola Lke-1-ben van jelölve.
- A volt repülőtér VK-ZL övezeti jelölése nem kerületi döntés eredménye. Jelenleg IZ-XVI/SP.
- Az FSZKT a tényleges-valódi területhasználatot is vegye figyelembe.
- Az útcsatlakozások közlekedési szempontból szükséges területigényeit az FSZKT jelezze.

4.) Utak:

- A Képviselő-testület továbbra sem ért egyet a Körvasútsori körút XVI. kerületen való elhelyezésével, a Szilas-menti főút kialakításával, valamint a Külső Keleti Körút nyomvonalával (ezt a véleményét a korábbi egyeztetések során határozatban többször kifejtette).
- A területbiztosítást igénylő főutak irányadó szabályozása indokolatlanul a kül- és belterületek határán beépített belterületi ingatlanokra jelölt.
- A területbiztosítást igénylő főutak jele alatt megjelenő keretövezetet ábrázoló színezés nem teszi egyértelművé e területek területfelhasználási lehetőségét.
- Az általános közterületek és a beépíthető területek határvonalának a korábbi, részben végrehajtott szabályozások következményét korrigáló lehetősége (Étv. 27. § (8) szerint) szabályozási terv nélkül megtörténhessen, amelyet a keretövezeti lapok ábrázolása akadályoz.
- Nincsenek ábrázolva a kárpótlás során kialakított közterületek.
- Az M0 autópálya megépült, a terven nem lettek átvezetve a tényleges telekhatárok, csomópontok, felüljárók.
- Az Ilonatelepi HÉV megállóhelynél jelölt P+R 1000 gépkocsira megvalósíthatatlan, megközelíthetetlen.
- A Nagyicce HÉV megállóhelynél jelölt P+R 300 felesleges, megközelíthetetlen.

II/B. Az FSZKT kiegészül:

- az Épített környezet értékeinek védelme
- a Természeti adottságok, táj- és környezet védelme
- a Műszaki infrastruktúra hálózatok és egyéb elemek által érintett területek tervlap sorozattal

1.) Épített környezet védelme:

- A nyilvántartott régészeti lelőhelyek jelölése nem fedí a ténylegesen védett területet.

2.) Természeti adottságok:

- Az ökológiai hálózat jelölt területe nem egyezik az Országos Területrendezési törvényben jelöltekkel.
- A védett fasorok kerületi egyeztetése nem történt meg.

3.) Infrastruktúra hálózat

- A településrendezési célok megvalósulásához jelölt területhez nem kapcsolódik sajátos jogintézmény lehetősége. (pl. P+R területek)

III. Fővárosi Építési Keretszabályzat (FÉK) rendelet-tervezete:

A Képviselő-testület továbbra is szükségesnek tartja a FÉK hatálybalépésének türelmi idővel való bevezetését, amely lehetőséget adhat a kerületek számára a rendelet-tervezet szerinti kerületi szabályozások kidolgozására, elkerülendő a korábbi kerületi építési szabályozások átmeneti megszűnését és a túlépítések lehetőségét.

A FÉK tervezetével kapcsolatban a Képviselő-testület a következő észrevételeket teszi:

Általános rendelkezések

4. § (6)

Rendelkezni kell az SSZT jelzésű területek átmeneti szabályozásáról. Javaslat: az új KÉSZ elkészültéig a területre a KVSZ előírások maradjanak érvényben.

4. § (7)

A kerületi építési szabályzatok hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó átmeneti szabályozások a jelenleg érvényben lévő előírások folyamatosságát szakítják meg. Amennyiben a keretövezetekre vonatkozó előírások és átmeneti szabályozás elégséges az építés rendjének akár csak egy éves biztosításához, akkor megkérdőjelezhető a KVSZ szükségessége.

A Képviselő-testület változatlanul követeli a FÉK közgyűlési elfogadása és hatálybalépése között az 1 év időt a KVSZ elkészítése céljából!

5. § (1)

KSZT készítése szükséges, ha a telekalakítás az FSZKT-ban területbiztosítást igénylő szabályozási elemet érint. A FÉK 1. sz. mellékletében, a jelmagyarázatok között csak az egyéb elemeknél van felsorolva a területbiztosítás fogalma.

6. §

A magánút létesítésének lehetőségei között, a 2. és 6. bekezdésben ellentmondás van.

8. § (8) bek. b) pontja

Az átszellőzési sávban előírt fűtőberendezések kibocsátásának korlátozása hogyan oldható meg? A sáv határai nem követik a telekhatárokat!

8. § (9)-(10)

A távhő ellátással egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásának technikai és jogi háttere kérdéses.

9. §

A több keretövezetbe tartozó telek beépítési feltételeit nem jól határozza meg, a korábbi tervezet kerületi véleményére adott válasz nem értékelhető. Tisztázni kell, hogy a beépítési mutatókra vagy az építési helyre vonatkozik a kvázi telekmegosztás.

10. § (2)

A fejlesztési szerződésbe kötelezően bevonni a Fővárosi Önkormányzatot, nem indokolt.

11. § (5) bek. d) pontja

Nem indokolt a zárt sorú beépítés esetén 200 m²-ig csak 1 parkoló biztosítását előírni, amikor azt telken belül kell megoldani.

11. § 7. §

A lakáshoz tartozó parkoló a lakás építési engedélyezési eljárásában nélkülözhetetlen elem, ezért a lakás és a parkoló együtt kezelendő, ennek tulajdonjogi kapcsolatát biztosítani kell.

12. §

Az épületekhez előírt „szükséges számú kerékpártároló” létesítése, nem egyértelmű.

14. §

A lakáshoz előírt parkolók kötelezően, épületben, a terepszint alatti elhelyezését csak intenzív beépítés esetén volna célszerű

előírni. Ugyanígy, a nem zárt sorú beépítéssel megvalósuló egyes intézmények esetén a parkolók 50 %-át is.

17. §

A lakás építése esetén előírt távolságokat össze kell vetni az OTÉK szerinti telepítési távolságokkal.

17. § (4)

A lakásszám szintterületi mutatóhoz való kapcsolása célszerű törekvés.

18. § (2)

A bontás és építés kötelezettségei a kiemelt keretövezetbe sorolt területek esetén a „határos” kifejezés nem tudja biztosítani a védelmi szándékot, mert legtöbb esetben a közterületek miatt az építési terület nem lesz határos a keretövezettel.

A tervpályázati kötelezettség előírását a tulajdonviszonyok és a pályázati forma nem teszik egyértelművé.

20. §

Az épületeken megjelenő tájékoztatási eszközök engedélyeztetési eljárása nem tisztázott.

23. § (4)

A kiemelt közterületeken tervpályázati kötelezettség előírása az utcabútorok elhelyezésére nem reális.

23. § (6)

A vendéglátó teraszok árnyékoló szerkezetére előírt követelmény nem egyértelmű.

23. § (11)

A közlekedési célú közterületek esetén nem csak a tervezést, hanem a kivitelezést is komplex módon kell elvégezni.

26. §

A XVI. kerület magasházak elhelyezésében nem érintett, ennek ellenére, Budapest területén magas házak, illetve felhőkarcolók elhelyezését ellenzi.

33. § (1)

„Az egyes keretövezetekben” a legkisebb zöldfelület csökkentése, a többszintes növényállomány alkalmazásával sem csökkenthető, nem értelmezhető.

33. § (4)

A zöldfelület alapterületi legkisebb mértékének meghatározása kedvező.

35. § (5)

A fapótlási kötelezettség esetén, a fa minőségét (törzsátmérő, talaj, kor) pontosítani kell.

37. § (4) A szöveg nem egyértelmű, csak 1000 m²-nél nagyobb tetőkre vonatkozik?

Az 1000 m²-nél nagyobb, lapostetős épület esetén előírt 75 %-os tetőkert létesítése valószínűleg nem minden keretövezetben indokolt, és a telek zöldfelületbe való beszámítása is tisztázandó.

44. § (5)

A kertvárosias lakóterületen magas műtárgy építménymagasságának meghatározása kedvező.

50. §

Az Lk-2 területen nem értelmezhető a „kivételesen elhelyezhető” kifejezés, A „kivételesen” nem jogszabályba való.

52. § (2) Szövegmódosítás: A telkenként összesen legfeljebb 4 lakásos lakóépületeken kívül... (a lakás helyett önálló rendeltetési egység használata pontosabb)

„Kézműipari” épület elhelyezése kertvárosias lakóterületen nem kívánatos.

52. § (3)

Nem értelmezhető a „kivételesen elhelyezhető” kifejezés, pl. lakásszám növelésére, gazdasági létesítmény elhelyezésére. „gumiszabály”

52. § (6)

A telkenként építhető, legfeljebb 6 lakás ellentmond a (2) bekezdésben foglaltaknak. Javaslatunk: 300 m² telekterületenként építhető 1 önálló rendeltetési egység, de 2 db önálló rendeltetési egység (lakás) a beépítési formától és telekmérettől függetlenül minden telken építhető legyen!

65. §

A Vk központi vegyes területen, lakóépület korlátok nélküli elhelyezése kizorítja az övezet alapvető funkcióját meghatározó tevékenységeket.

86. § (6)

A 3 m magas kerítés lehetősége OTÉK ellenes.

108. § (5)

A turisztikai erdő 10 ha telekméretnél megengedett 3%-os beépítettsége 3000 m² (6 db 500 m²-es) alapterületű épületet eredményezhet, ez túlzás (pl. 250 x 400 m-es területen). Szintterület mutató hiányzik.

120., 120., 122. § rendelkezései és 139. § (5) előírásai nincsenek összhangban, ehhez még a 4. § (7) is hozzájön!

2/B melléklet

- Az Erzsébet-liget csak részben van jelölve
- A Cinkota-Ilonatelepi temető bővítési területe még nem temetőterület, jelenleg mezőgazdasági használatban van, kisajátítása nem történt meg.
- Az átszellőztetési sáv határai nem követik a telekhatárokat, noha bizonyos korlátozásokat jelentenek.
- A fasorok kerületi egyeztetését még le kell folytatni! (a terven ábrázoltakon kívül több is van, a jelöltek egy részén nincs fasor!)

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: 2010. szeptember 15. Határozat megküldése a Fővárosi Önkormányzat részére
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2010. augusztus 25.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Áncsin László
jegyző

Melléklet:

- 1. számú: Főváros egyeztető tárgyalásra meghívó levele
- 2. számú: Főváros egyeztető tárgyalást visszavonó levele
- 3. számú: 183/2007. (IV. 18.) Kt. sz. határozat
- 4. számú: Kivonat a digitálisan csatolt egyeztetési dokumentációból: Fővárosi vezetői összefoglaló
- 5. számú: Kivonat a digitálisan csatolt egyeztetési dokumentációból: FÉK normaszöveg

DIGITÁLIS CSATOLMÁNY: FEK2010.pdf

Tárgyalja: Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

Íktatásra érkezett

Főépítész iroda

Lászlai Tóth H.

2010 JÚN 24

06.22.

Előadó: Molnár Judit dr.
Ikt.szám: FPH021/301-8/2010.

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2010 JÚN 24
I. 48637/01/16	db mell.
Előadó: Tóth H.	Előszám: 1/34293/09

Kovács Péter
polgármester

XVI. kerületi Önkormányzat

Tárgy: meghívó a Fővárosi Építési Keretszabályzat (FÉK)
Étv. 9. § (4) bek szerinti egyeztető tárgyalására

Tisztelt Polgármester Úr!

A Fővárosi Közgyűlés 2005. május 25.-én a 1125/2005. (V. 25.) számú határozatával fogadta el Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét. A jóváhagyást követően elkezdődött a Fővárosi Szabályozási Keretterv (továbbiakban: FSZKT) és a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (továbbiakban: BVKSZ) felülvizsgálata e tervek közötti összhang megteremtése érdekében. Tekintettel a tervkészítés céljára, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 4. § (5) bekezdés b) 2. pontjában foglaltak értelmében a Településszerkezeti Tervben dokumentált munkarészek képezik e tervek alátámasztó munkarészeit.

A tervezés első szakaszában 2006. február végére elkészült a normaszöveg tervezői javaslata, amely részletesen egyeztetésre került. Az egyeztetések végeztével azonban módosult az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.), amely szerint a szabályozási terv a helyi építési szabályzat rajzi mellékletét kell, hogy képezze, azaz az FSZKT és a BVKSZ külön nem kezelhető, emiatt a 2006. május 1.-től hatályos változásoknak megfelelően a jogszabálytervezet átdolgozása megtörtént.

Az FSZKT és a BVKSZ felülvizsgálataként született Budapesti Építési Keretszabályzat (BÉK) megnevezéssel az egyeztetési dokumentáció 2006. augusztusban készült el, és az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti véleményezési eljárás megindult. A egyeztetési eljárásban az érintett kerületi és agglomerációs önkormányzatok, a külön jogszabályban meghatározott államigazgatási, érdekképviselői szervek, valamint társadalmi szervezetek vettek részt és adtak véleményt az elkészített szabályzatról és tervről. A 2008. őszi és téli időszakban a kapott vélemények alapján a kerületi főépítészekkel egyenként és egyes szakmai kérdésekben összesített egyeztetések folytak, hogy a rendelettervezet a legpontosabban tükrözze a fővárosi elvárásokon túl a kerületi igényeket.

A tervezés ideje alatt történt felsőbbrendű jogszabályok (különösen az Étv, az OTÉK, valamint az egyéb jogszabályok) változásai miatt kötelező és indokolt változtatások, továbbá az Étv 9. § (2) és (3) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban felmerült javaslatok, a Fővárosi Önkormányzat stratégiai döntéseivel és a Településszerkezeti Tervvel összhangban levő hatályos kerületi szabályozási döntések és egyéb ágazati javaslatok, valamint a BVKSZ gyakorlati alkalmazása és bírósági határozatok tapasztalatai alapján indokolt változtatások a tervezetbe beépültek.

Az Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti, az eltérő vélemények tisztázása érdekében összehívásra kerülő egyeztető tárgyalásra megküldöm a beérkezett vélemények és egyeztetések alapján kialakított tervjavaslatot, a vélemények összefoglalását és az arra adott válaszokat papíron, illetve elektronikus formában.

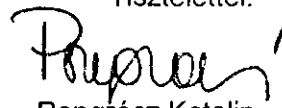
Az egyeztetés időpontja: 2010. szeptember hónap 13. nap 9.30. óra

**Helye: Főpolgármesteri Hivatal, Budapest, V. kerület, Városház utca 9-11.
IV. emelet 2. sz tárgyaló**

Kérem, hogy a tárgyaláson való részvételével, illetve képviseletének biztosításával az egyeztetést elősegíteni szíveskedjék.

Budapest, 2010. június 15.

Tisztelettel:


Pongrácz Katalin
mb. főpolgármester

Mellékletek!

Előadó: Molnár Judit dr.
Iktatószám: FPH021/301-19/2010.

Kovács Péter
polgármester

XVI. kerületi Önkormányzat

Helyben

Tárgy: Tájékoztatás a Fővárosi Építési Keretszabályzat
(FÉK) Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető
tárgyalása megtartásának elmaradásáról

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy a Fővárosi Építési Keretszabályzat (FÉK) Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalássorozata, amely a korábban kiküldött meghívókban rögzített időpontokban került volna megtartásra **elmarad**, figyelemmel a Kerületi Önkormányzatok részéről a meghívó kiküldését követően beérkezett észrevételekre. Ezek közül a legfontosabbak:

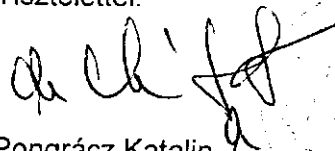
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdés szerinti véleményezési eljárás keretében 2006-ban megküldésre került, az azóta eltelt jelentős időtartam alatt sok változás állt be a tervezetben,
- a FÉK tervezetének kézhezvételét követő időszak (július-augusztus) jellege nem adott lehetőséget minden kerületben a képviselő-testület általi megvitatásra, tekintettel arra, hogy képviselő-testületi ülés ezen időszakban nem minden kerületben kerül megtartásra;
- a beépített módosítások megfelelő felülvizsgálata és ismételt véleményezése szükséges a megalapozott, és legitim szabályozás megalkotásához.

Kérem, hogy a Fővárosi Építési Keretszabályzat tervezetét áttanulmányozni, és véleményét, állásfoglalását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdés szerinti véleményezési eljárás szerint e levelem kézhezvételét követő 45 napon belül megküldeni szíveskedjen.

Megértését és együttműködését előre is köszönöm.

Budapest, 2010. augusztus 4.

Tisztelettel:



Pongrácz Katalin
mb. irodavezető

1/52/09/2007.
3. sz. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

K I V O N A T

a 2007. április 18-án (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 6. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 3. Budapesti Építési Keretszabályzatról szóló rendelet-tervezet és annak mellékletét képező FSZKT véleményezése
Előadó: Kovács Péter polgármester

H A T Á R O Z A T:

183/2007. (IV. 18.) Kt.

A Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapesti Építési Keretszabályzat (BÉK) tervezetével és annak mellékletét képező tervlapokkal kapcsolatban a következő észrevételeket teszi:

A.) BÉK

I. Általános rendelkezések

2. § A BÉK mellékleteit teljes egészében kell felsorolni és a véleményezésre valamennyit ki kell küldeni.

4. § (6) SSZT-re automatikusan változtatási tilalmat kellene elrendelni a KÉSZ elkészültéig.

4. § (7) A Kerületi építési szabályzatok és Kerületi Szabályozási Tervek készítésére vonatkozó rendelkezések

A Kerületi Építési Szabályzatok hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó átmeneti szabályozások a jelenleg érvényben lévő építési előírások folyamatosságát szakítják meg. A kerület adottságaihoz igazított KVSZ BVKSZ-nél szigorúbb előírásai 2000. óta meghatározzák az építés rendjét, a megengedőbb átmeneti szabályozás és keretövezetek előírásai alapján épített környezet a hosszú évek (évtizedek) alatt kialakított építési rendet a KÉSZ

készítéséig megsemmisítik. Amennyiben a keretövezetre vonatkozó előírások és átmeneti szabályozás elégséges az építés rendjének, akár csak egy éves biztosításához, akkor megkérdőjelezhető lenne a BÉK és a KVSZ szükségessége.

5. § Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

A területbiztosítást igénylő szabályozási elemmel érintett telekalakítás esetén előírt KSZT készítési kötelezettség feltételezi a területbiztosítást igénylő, fővárosi érdekeltségű elem egzakt megoldását, amely egyrészt műszaki, másrészt hatásköri (felelősségi) problémát vet fel. Az összfővárosi érdekű – valószínűleg nagyobb területre kiterjedő – területbiztosítást igénylő elem egy szakasza nem szabályozható ki és a kiszabályozást jóváhagyó testület anyagi felelősségének kérdése is felmerül.

Nyúlványos telek kialakításának tilalma a fejlesztési területeken nem célszerű, mivel a keretövezet módosítás után mindenképpen új telekosztás alakul ki.

6. § A magánút kialakításának lehetősége „gumisabály”. A magánút számára megkívánt önálló övezetet pontosítani kell (Köu-3 ?). A kül- és belterületi fejlesztési területeken a magánút kialakításának tilalma nem indokolt.

7. § Szintterületi mutató számítása

A bruttó szintterületbe beszámítandó többletparkoló és tároló területek bevonása helyett célszerűbb a felszín feletti épületrész bruttó szintterületi mutatójának csökkentése.

Megjegyzés: Lakás és a lakáshoz tartozó, épületben elhelyezett személygépjármű tároló terület csak együttesen legyen értékesíthető.

9. § Egyéb általános rendelkezések

Több keretövezetbe tartozó építési telek beépítési feltételeinél a beépítés szempontjából kedvezőtlenebb telekrészt is legalább az annak megfelelő építési paraméterekkel célszerű figyelembe venni.

10. § Településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

A fejlesztési területek átminősítése esetén a településrendezési szerződés résztvevői között nem szükséges a Fővárosi Önkormányzat részvétele, mivel

az átminősítés feltételeit az FSZKT-ban és az átminősítés feltételeiben rögzítik.

11. § Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

A VK övezetben a zárt sorú beépítésnél új épület földszintjén minden 200 m²-t meg nem haladó kereskedelmi egység után is kelljen parkolóhelyet létesíteni.

Parkolóházas, bérleti szerződéssel biztosított parkolónál gondoskodni kell arról, hogy egy parkolóhelyre több szerződés ne szójjon.

14. § Járművek elhelyezési lehetőségének kialakítására vonatkozó rendelkezések

A „lakóépületben, új beépítés esetén létesülő parkolók 100 %-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni” kitétel új beépítés esetén kérdéses a beépítés értelmezése (építési telek?, építési tömb?) Mit jelent az új beépítés és miért kell az épületben vagy terepszint alatt elhelyezni?

A várakozóhely telken belüli gyalogos megközelítése pontosítandó.

Új beépítés értelmezése szükséges.

17. § Lakásépítésre vonatkozó általános előírások

17. § (3) Új lakás homlokzatának telepítési távolsága nem korlátozhatja az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság kihasználását. Részletes végiggondolása szükséges. (pl: keskeny utca, udvari homlokzatok, lakó- és más funkciók, épületek viszonya új és régi lakás esetén.

18. § Rendelkezések a városkép és a városszerkezet védelme szempontjából kiemelten kezelendő területekre és útvonalakra

18. § (2) e. pont A Z-KP; Z-KK; Z-FK keretövezetek átalakításának, felújításának terveihez megkívánt térrendezési-térépítészeti tervpályázat előírása (Havashalom tér, Pálfi tér, Hősök tere, Sasalmi sétány, Petőfi kert, Andócs tér) indokolatlan.

18. § (7) A kiemelt látvány érzékeny útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületekhez szükséges elvi engedély útvonalra szakaszra kiterjedését a kerületi önkormányzat csak rendeletével (pl.: KVSZ vagy KSZT) tudja meghatározni.

22. § Reklámcélú felületek elhelyezési szabályai

22. § (4) Építési védőháló reklámcélú hasznosításának korlátozása nem indokolt, mert gátolja az elavult épületek önerős felújítását.

23. § Rendelkezések a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről

23. § (2) Intézmények környezetének rendezésére előírt terv nincs meghatározva.

23. § (3) Vendéglátó teraszok árnyékoló szerkezetei milyen meredekségig tekinthetők vízszintesnek?

23 § (7) Új közterületek

Mindkét oldalon zárt sorú beépítés esetére is vonatkozzon fasor létesítési kötelezettség.

24. § (7) Csoportosan elhelyezett pavilonok (egyenként bruttó 12,0 m² alapterülettel) összesített bruttó alapterülete legyen maximálva.

26. § Magas építmények elhelyezése

A XVI. kerület a magas házak elhelyezésében nem érintett, de ennek ellenére Budapest területén magas házak, illetve felhőkarcolók elhelyezését ellenzi.

33. – 34. § Kötelezően biztosítandó zöldfelületek számítása

33. § (2) A kötelezően előírt zöldfelület 50 %-ának egybefüggő kialakítása nem biztosítja az általánosan elképzelt szándékot.

33. § (3) Ugyanígy az 1 Ha feletti telek kötelező zöldterületének minimális 10 méteres szélessége sem biztosítja az általánosan elképzelt szándékot.

33. § (5) A 10 m²-nél kisebb alapterületű egységben létesített, növényzettel fedett terület számításán kívül hagyása irreális. Kérjük törlését. Indok: BÉK előírásainál nagyobb zöldfelület esetén nem tartható a szabály.

34. § (1) A zöldfelület számításnál a vízfelület nem hagyható figyelmen kívül, lakóépület esetében sem. A vízfelület teljes felülete zöldterület mértékébe számítható az övezetben meghatározott zöldfelület mértékének adott százalékáig.

34. § (3) A vertikális zöldfelületet a belső zónában sem ajánlott beszámítani a zöldfelületbe.

34. § (4) A lég- és vízáteresztő burkolat definíciója hiányzik, így a kötelező zöldfelületbe való számítása nem korrekt.

35. § A zöldfelületek védelme 35. §

Közparkban, közkertben, temetőben, jelentős zöldfelületű intézményterületeken építési tevékenységek KSZT-hez való általános rögzítése nem reális.

35. § (3) A fővárosi jelentőségű védett erdőterületen a meglévő növényállomány megakadályozhatja bármilyen építési tevékenység végrehajtását, amely megfelelő fapótlással engedélyezhető lenne.

36. 37. § Környezetvédelem

36. § (2) A hulladékudvar elhelyezhetősége pontosítandó, a meglévők jövőbeni használatáról is rendelkezni kell.

Meghatározott övezettől 50 méteres távolságon belüli létesítési tilalmakat össze kell vetni a 15. § üzemanyagtöltő állomásokra vonatkozó szabályaival, illetve a 36. § (1) bekezdésével.

37. § (2) Az FSZKT-ban lehatárolt átszellőzési sávokban előírt aktív felület aránya csökkentésének tilalma megvizsgálandó, tekintettel a lehatárolt területbe eső építési övezetek beépítési lehetőségére. Az aktív felület megőrzése az FSZKT övezeti besorolásának feladata. Ugyanez az ökológiaileg érzékeny területekre is érvényes, meggondolandó, hogy az egyébként zöldfelületként használt, pl. erdőterületeken, a keretövezetben megengedett építmények elhelyezhetők legyenek, főként ha az a környezetének fásításával jár.

37. § (6) Az extenzív zöldtető létesítése új épület esetén (75 %), illetve a bővítés felületének 75 %-án lapostető (max. 6 % lejtés) esetén legyen kötelező. A meglevő épületrészre nem vonatkozik.

37. § (7) Meglévő üzemanyagtöltő állomás telekhatárától mért 50 méteren belül elhelyezhető, övezetben megengedett funkciókat korlátozni értelmetlen.

41. § Városképi illeszkedés, csatlakozás követelményei

A városképi illeszkedés szabályai bonyolultak, meghatározásai nem egyértelműek („tűzfalak felső élére fektetett 45° –os sík”) az elvi építési engedély nem biztosítja a több, eltérő magasságú tűzfalhoz való kedvező igazodást.

II. Beépítésre szánt területek

44. § Lakóterületre vonatkozó általános előírások

44. § (2) Az alapellátás biztosítására létrehozható övezetekben a keretszabályozási határértéktől eltérő értékek meghatározhatósága az ott lakás elhelyezési tilalommal együtt sem biztosítja a környező lakóépületek védelmét, főként, ha az nem önkormányzati funkciót lát el.

47. – 48. § Ln-T nagyvárosias telepszerű lakóterület

47. § (4) A keretövezet területét magába foglaló szabályozási terv legkisebb lehatárolható területe a Köu-1 területekkel lehatárolva irreálisan nagy és a keretövezet szabályozását nem befolyásoló terület kijelölését eredményezi. Csak a telepet határoló utak adják a lehatárolást.

48. § (2) A meglévő lakóterületen új terepszint alatti járműtároló elhelyezéséhez az értékes fás növényzet védelmének figyelembevétele kitétel szubjektív.

48. § (3) A 3. sz. táblázatban rögzített általános határértékek eltérő mértéke a kialakult és új telepszerű beépítés esetén indokolatlan. A kialakult lakótelepeken szigorúbb zöldfelületi mutatót megállapítani, ugyanakkor az új telepszerű területeken megengedőbb beépítési mértéket alkalmazni nem célszerű. Az új területek nagyobb mértékű beépítése és kevesebb zöldterület biztosítása nem segíti a kialakult lakótelepek parkolási, ellátási és építészeti megjelenési gondjainak enyhítését.

50. § Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület

50. § (1) A 12,5 méter épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésének az átmeneti rendelkezésében foglalt 12,0 méterre való csökkentése az eddig alkalmazott építménymagasságtól jelentősen eltér, amely a korábban említett átmeneti időszakban a környezettől, adottságoktól eltérő beépítést eredményezne.

50. § (6) Új épület esetén a kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú, önálló épület elhelyezésének tiltása felveti az új épület meghatározásának definiálását (meddig új?).

Az 5. sz. táblázat a jelenlegi BVKSZ-től eltérő, annál nagyobb bruttó szintterületi mutatója és nagyobb

beépíthetősége ellentmond a kisvárosias beépítés jellegének. Elfogadhatatlan változtatás!

52. – 53. § Lke-1 kertvárosias, intenzíven beépíthető lakóterület

52. § (1) f. „Kézműipari” épület elhelyezése intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületen nem kívánatos, konfliktusforrás.

52. § (5) A keretövezetben megengedett lakások száma önmagában nem határozza meg az építési telek, terület terhelését, ezért az önálló rendeltetési egység fogalmának bevezetése indokolt (iroda, műterem, üzlet, stb.).

52. § (8) Az épület bruttó alapterületének a legkisebb keretövezetben megengedett telekmérethez való viszonyítása praktikus, de e szándékot pontosan kell megfogalmazni.

52. § (9) Járműtároló önálló épületben való elhelyezéséről szóló szabályozás ellentmondásban van az 53. § (3) bekezdésével, ahol önálló épületben kisipari funkció elhelyezhető.

53. § (4) A 7. sz. táblázatban a legkisebb zöldfelület mértéke meghatározandó.

60. § Általános előírások a városközponti területekre

60. § (2) Az építési telek beépíthetőségét helyesen a közúti kapcsolat biztosítja.

60. § (3) Tisztázandó, hogy a KSZT kötelezés a vegyes terület minden keretövezetére vonatkozik-e vagy csak a városközponti területekre (Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE), tehát a VK területre nem vonatkozik (szöveg így érthető). Helyes fejezet alcím: „Általános előírások a vegyes területekre” lenne.

65. § Vk központi vegyes terület

65. § (2) h. Pontatlansága miatt törlendő.

65. § (6) A kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület fogalmát pontosítani kell, így nem értelmezhető.

65. § (7) A környezetben lévő, meglévő épületek színtszámának vagy a környezet meghatározása esetleges.

66. § Vk-Z jelentős zöldfelületű központi vegyes terület

66. § (3) A keretövezetben nem korlátozott építménymagasságnál a zászlótartó oszlop magassági korlátozásának nincs értelme.

67. § Vk-ZL jelentős zöldfelületű, lakófunkció elhelyezését is lehetővé tevő központi vegyes terület

67. § (5) Lakásépítést lehetővé tevő övezetben a környezetben elhelyezkedő lakóépületek átlagos beépítése és szintterületi mutatója, valamint a megengedett, legfeljebb 25 %-os beépítés és az 1,0 szintterületi mutató nem mindig hozható összhangba.

69. § Gksz gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület

69. § (2) a.) A „nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység” nem értelmezhető.

69. § (2) b.) Az épületen belül a tulajdonos és használó személyzet számára szolgáló lakások építése, korlátok nélkül, visszaélésekre fog alkalmat adni.

69. § (5) A keretövezetben elhelyezett épület meghatározás nem egyértelmű, hogy a tömbben építési telkenként vagy hogyan értelmezendő.

71. § Gksz-Z jelentős zöldfelületű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület.

71. § (5) A keretövezetben elhelyezett épület meghatározás nem egyértelmű, hogy a tömbben építési telkenként vagy hogyan értelmezendő.

83. § K-SP nagykiterjedésű, sportolási célú területek

83. § (4) A melléképítmények részletezése nincs összhangban a nagykiterjedésű területet igénylő funkcióval.

85. – 86. § K-T temetők területei

85. § (1) m Temető területén vendéglátás építményei: abszurd.

86. § (2) A kegyeleti építmények korrekt meghatározása hiányzik (sírok?).

86. § (3) A felépítmény fogalma és a szintszám egyértelmű meghatározása szükséges.

86. § (6) A kerítés 3,0 méteres magassága OTÉK ellenes.

A 30. sz. táblázat. A beépítésbe beleszámítandó területek meghatározása szükséges. (Sír építmények is?)

III. Beépítésre nem szánt területek

93. § KÖu-1 fővárosi jelentőségű közúti területek

93. § (2) Az elhelyezhető funkciók meghatározásában hiányzik a 15. § (1) bekezdése.

93. § (4) A gyorsforgalmi utak melletti 30,0 méter széles védőerdő sáv nem csak a mezőgazdasági területeken, hanem más, beépítésre nem szánt területeken is megvalósítandó. A szabad, beépítetlen területeken vezetett utak szabályozási szélességének szintén védőerdő sávot kellene létrehozni.

93. § (5) A kereskedelmi és vendéglátó létesítmény bruttó szintterületét egy egységre vagy számtalan egységre lehet értelmezni.

93. § (6) Közlekedési megállóhelyet, végállomást kiszolgáló aluljáró vagy felüljáró is szolgálná kerékpáros átvezetést.

94. § KÖu-2 városrész jelentőségű közúti területek

94. § (2) Kiszolgáló és üzemi létesítmények közé tartozik-e a benzinkút a 15. § alapján nem építhető.

94. § (3) A 100 m² bruttó kiskereskedelmi vendéglátó létesítmény területe összességében vagy egyenként értelmezhető. A városrész jelentőségű közúti területeken átszálló csomópontokban kereskedelem és vendéglátó létesítmény elhelyezése nem célszerű.

Általános észrevétel: A KÖu-2 utak az Ötv. 63./A §-a szerint értelmezendők-e?

95. § KÖu-3 helyi jelentőségű közúti területek

95. § (3) A gyalogos övezetbe tartozó közterület meghatározása szükséges és tisztázandó, hogy saját lakóépület esetén sem használható kiszolgáló útként.

98. § Kök kötöttpályás tömegközlekedés területe.

98. § (3) A melléklet nem tartalmazza az állomások felsorolását. Az 500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény elbírálása, illetve összességében történő megjelenése nem értelmezhető és nem szükséges.

101. § ZFK fásított köztér

101. § (3) Az „épületet elhelyezni nem lehet” kitétel ellentétes a 36. sz. táblázat 2 %-os beépítési mértékével.

102. § Z-KK közkert

102. § (3) A közkertben vendéglátó épület elhelyezése nem javasolt.

103. § (7) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/100m².

108. § E-T turisztikai erdő

108. § (2) A nem önálló építményként szolgáló lakóépületnél nem tisztázott, hogy mivel kell együtt lennie.

Az erdőterület fenntartását szolgáló építmény lehetőséget ad lakás elhelyezésére is.

108. § (4) Az 500 m² max. alapterület meghatározás túlzott mértéket jelent.

108. § (5) 100.000 m² min. telekmértéknél a 3 % beépítési mérték max. 5 db 500 m² alapterületű épületet jelent. (Egy egész erdészeti telep, pl. a Pilisben nincs ekkora) Ez az erdőterületek beépítését jelenti! Elfogadhatatlan! A beépítési %-ot csökkenteni kell 1 %-ra. Szintterület mutató, építménymagasság hiányzik. Az erdőben létesíthető beépítés mértékét a ténylegesen erdő művelési ágban lévő területhez kell kötni, mert ez beindíthatja a magántulajdonú területek erdősítését.

A 42. sz. táblázatban szereplő 3 %-os beépíthetőség a legkisebb telekterület esetén is nagy beépíthetőséget jelent és szükséges lenne a legkisebb beépíthető telek meghatározása is ! (100.000 m²) A meglévő, ennél kisebb méretű telkek ne legyenek beépíthetők!

A zöldfelület mértékét a keretövezet esetében is rögzíteni kell, javasolt érték: 90 %.

109. § E-TV védett turisztikai erdő

109. § (2) Az erdészház létesítését a reálisan szükséges erdőterület nagyságához kell kötni (50 Ha felett).

Az erdőterület fenntartását szolgáló építmény lakás is lehet, amelynek elhelyezése nem indokolt.

110. § E-VE védőerdő

110. § (3) Az erdőterületek fenntartását szolgáló építmények meghatározása szükséges.

112. § Má általános mezőgazdasági terület

112. § (4) A bekezdés megfogalmazása nem egyértelmű. Gazdasági tevékenység 2 Ha-nál kisebb területen is „elhelyezhető”. 2 ha területhez (kb. 4 hold) tanyát létesíteni mezőgazdasági szempontból

irreális. A beépítés lehetőségét teremti meg, a művelés kötelezettsége nélkül.

112. § (5) 5 ha területhez kötött lakóépület építési lehetőség, a beépítés lehetőségét teremti meg a művelés kötelezettsége nélkül. „Budapesti tanyavilág”.

Lehetőséget ad a „tanya”, valójában „nagytelkes” úrilak építéséhez. A 3 %-os beépítési mérték 20 000 m²-nél 600 m², 50 000 m²-nél 1500 m² területű épületmonstrumokat is jelenthet. Az épület méreteket maximalizálni kellene.

113. § Mk kertes mezőgazdasági terület

113. § (4) Tartós ott lakás célját szolgáló építmény (lakás?) létesítésének tilalma nem zárja ki a lakcímkénti bejelentkezéssel történő állandó ott tartózkodást.

113. § (8) A bekezdésben foglalt telekmegosztás csak speciális esetekben, akkor lehetséges, ha a telek két útra nyílik. A nyeles telek kialakítása pedig a tervezet 5. §-a szerint nem lehetséges.

115. § Az övezet kijelölésének nincs értelme.

IV. Átmeneti rendelkezések a KÉSZ hatálybalépéséig

120. 121. 123. § Az átmeneti rendelkezések a keretövezetek területére vonatkozó előírásokkal együtt sem biztosítják azt a folyamatosságot, amely az egyes területek évtizedek alatt lezajlott fejlődését biztosították. A jelenleg érvényes BVKSZ-től és nemkülönben a KVSZ-től olyan mértékű túlépítési lehetőséget biztosítanak a rendelkezések, amelyek jóvátehetetlen beépítési és városképi eltéréseket okoznának. Az egyes területekre kidolgozott adottságait, történelmi hagyományait figyelembe vevő szabályozások akárcsak időszakos hatálytalanítása nem megengedhető.

V. A Fővárosi Szabályozási Kerettervvel vonatkozó előírások

129. § *Területbiztosítást igénylő szabályozási elvek*

129. § (1)-(2) A területbiztosítást igénylő szabályozási elemmel érintett telekalakítás esetén előírt KSZT készítési kötelezettség feltételezi a

területbiztosítást igénylő, fővárosi érdekelttségű elem egzakt megadását, amely egyrészt műszaki, másrészt hatásköri (felelősségi) problémát vet fel. Az összvárosi érdekű – valószínűleg nagyobb területre kiterjedő – területbiztosítást igénylő elem egy szakasza nem szabályozható ki és a kiszabályozást jóváhagyó testület anyagi felelősségének kérdése is felmerül. (Építési korlátozás miatti kártérítés, kisajátítási kötelezettség)

131. § Kiemelt szabályozást igénylő összvárosi érdekű terület

131. § (2) A KSZT tömbönkénti felülvizsgálati lehetőségére adott 7 év kezdeti időpontja nem rögzített.

138. § Az FSZKT KSZT alapján történő pontosítása

138. § (2) e.) A KSZT alapján a területbiztosítást igénylő utak szabályozási szélességének alkalmazásával megváltozó övezetek kialakítása felveti az összvárosi érdekű övezet létrehozását, illetve jóváhagyását végző kerületi képviselő-testület kisajátítási költségét, amelyről az összvárosi érdek miatt szó sem lehet.

139. § Záró rendelkezések

139. § (1) E rendelet hatálybalépését a közgyűlési elfogadást követően megfelelő időnek kell követni (kb. 2 év), így lehet biztosítani a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat, a Kerületi Szabályozási Tervek összhangba hozását a fővárosi szabályozással, hogy az építés szabályozottsága folyamatos legyen.

139. § (2) A rendelet a hatályos KVSZ-k és KSZT-k helyett nem alkalmazható, azok módosításáig építési anarchia és a KSZT-k értelmezési lehetetlensége adódik.

139. § (4) A Fővárosi Önkormányzat egyetértési jogával az építésügyi hatósági engedélyek megadását követően már nehezen tud véleményt nyilvánítani.

A rendelet 4. sz. melléklete

Az elővárosi zóna területe pontatlanul lehatárolt.

Fontos kiegészítés: A BÉK nem rendelkezik az FSZKT módosítás véleményezési és egyetértési jogáról, mind a Főváros, mind a kerület részéről.

B.) BÉK mellékletei

1. sz. melléklet Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)

- Az FSZKT érthetetlen módon a területbiztosítást igénylő főutak irányadó szabályozását azon a területen is, ahol az útnak csak az egyik oldala beépített, a beépített területet érintően jelöli.
- A térkép a Földhivatali adat elvárások ellenére telekosztás nem szerepel pl: Mókus u., Gusztáv u.) KÖu-3 helyi jelentőségű közúti területekként tüntet fel sem használatában, sem tulajdonviszonyában nem közúti területet (pl.: Istráng utca meghosszabbítása a Rákospalotai határútig; Rákospalotai határút - János utca – József által határolt terület, Szakoly u. – Bény u., fordítva is előfordul: pl: Békés Imre tér, Begónia utca). A Képviselő-testületnek véleményezésre megküldött térképmellékletek nem tartalmazzák teljes mértékben a Földhivatali adatokat, ugyanakkor az interneten közzétett FSZKT attól eltérően már jelöli a telekhatárokat.
- A Cinkotai út melletti KV-EN területet erdőként tünteti fel).
- A Rákospalotai határút M0-ról levezető szakaszán a 2006. évben jóváhagyott FSZKT módosítását figyelmen kívül hagyja.
- Az M0 kerületi szakaszán – a XVI. kerületi oldalon – a hatályos FSZKT szerinti védőerdő a tervezeten hiányzik vagy E-T turisztikai erdőnek van tévesen jelölve. Javítását kérjük.
- A terven jelölt P+R parkolók mérete és elhelyezkedése részint erdőterületet érint (Sarjú utca), részint fejlesztési területet érint (Magtár utca) és nem veszi figyelembe a közlekedési realitásokat.
- Az FSZKT a Kerületi Képviselő-testület határozataiban rögzített területhasználati és közlekedési elhatározásait figyelmen kívül hagyja.

Körvasútsori körút
 Külső Keleti Körút
 Szilas menti főút
 Magtár utca melletti területek fejlesztési
 területként való feltüntetése.

A Képviselő-testület közli a Fővárosi Önkormányzattal, hogy az előző francia bekezdésben foglalt eltérő városfejlesztési elképzelései mellett kitart, és önként a főváros terveit nem teszi magáévá. Közli továbbá, hogy ekként, amennyiben a főváros ezen terveit megvalósítja, az okozott károk megtérítéséből részt nem vállal, azokat teljes egészében a fővárosi önkormányzatra hárítja, illetve segíti is a XVI. kerületi érintett lakosságot az előzetes és teljes kártérítés megszerzésében.

A Pesti határút irányadó szabályozásának 22,0 méterre való csökkentése nem biztosítja a lakóterületek mellett kialakítandó környezetvédelmi létesítmények elhelyezhetőségét és szervízút építését.

A KSZT-k alapján meghatározott övezeti határok átvétele pontatlan. Ezért fordulhat elő, hogy a Védő utca (Lándzsa utcai lakótelep) és a GK Sz-Z határa nem esik telekhatárra.

A rendelet 6. számú mellékletének a) pontja egészüljön ki a következőkre:

XVI. kerület Havashalom tér,
 XVI. kerület Hősök tere,
 XVI. kerület Mátyás király tér,
 XVI. kerület Pálffy tér,
 XVI. kerület Templom tér,
 XVI. kerület Torony tér.

A rendelet 6. számú mellékletének c) pontja egészüljön ki a következőre:

XVI. kerület Szerb Antal Gimnázium.

A rendelet 6. számú mellékletének d) pontja egészüljön ki a

XVI. kerület Hunyadvár utcával.

A rendelet 6. számú melléklete egészüljön ki még egy ponttal:

„Védett, védelemre érdemes, valamint városképi szempontból értékes.” Pl. XVI. kerület Batthyány Ilona u. 55-57.

A rendelet egyéb rajzi mellékletei nincsenek összhangban az FSZKT-n ábrázolt elemekkel (pl: 2/c. melléklet nem tartalmazza a 2006-ban fővárosi rendelettel jóváhagyott kiszabályozott Külső Keleti Körút nyomvonalát).

A Képviselő-testület az 521/2006. (XI. 22.) Kt. sz. határozatában foglalt véleményét továbbra is fenntartja, miszerint:

„A Képviselő-testület felhívja a Fővárosi Önkormányzat és a Főépítészeti Iroda figyelmét arra, hogy az új Budapesti Építési Keretszabályzat nem teremthet olyan helyzetet, amelyben a kerületek jelentős szellemi és anyagi ráfordítással kialakított Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatai (KVSZ) és az egyes területekre készült szabályozási tervek alkalmazhatatlanok legyenek, és a néhány bekezdést tartalmazó átmeneti rendelkezések szabályozzák az építést rövidebb-hosszabb időre.

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete javasolja, hogy a Budapesti Építési Keretszabályzat közgyűlési elfogadását követően, annak hatályba lépéséig megfelelő időt (kb. 2 évet) kell biztosítani, hogy a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatokat és a Kerületi Szabályozási Terveket a fővárosi szabályozással összhangba lehessen hozni, így az építési szabályozottság folyamatos legyen.”

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: Képviselő-testületi határozat megküldése
Dr. Demszky Gábor főpolgármesternek és
Budapest Főépítészének a testületi ülést
követő 2 napon belül.

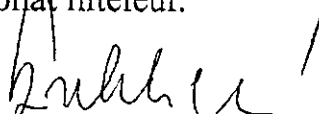
(18 igen, 5 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Ancsin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelül:


Csukkerné dr. Pintér Erzsébet
Jegyzői Kabinet Vezetője
Budapest, 2007. április 20.



VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**1. ELŐZMÉNYEK, A MUNKA CÉLJA**

A Fővárosi Közgyűlés 2005. május 25.-én a 1125/2005. (V. 25.) számú határozatával fogadta el Budapest főváros településszerkezeti tervét. Ez a terv váltotta fel az 1997-ben jóváhagyott tervet, amely már nem felelt meg a jogszabályi háttérnek, de tartalmi és metodikai szempontból is változásokra volt szükség.

Az új TSZT természetesen kihatással van a főváros egyéb településrendezési eszközeire nézve, meg kell teremteni az összhangot a TSZT, az FSZKT és a BVKSZ között.

Az FSZKT felülvizsgálatára vonatkozóan a tervezési munka már 2005. nyarán kezdődött meg, októberben készült egy első tervezői javaslat, melyet az Étv. 9. § (3) bek. szerinti eljárást megelőzően szakmai egyeztetés során a kerületi főépítések véleményeztek.

Mivel az FSZKT és a BVKSZ külön nem kezelhető, már az FSZKT-ről szóló leírás a BVKSZ új keretrendezési rendszerére tartalmazott előzetes javaslatot.

2005. végén kezdődött meg a BVKSZ teljes körű felülvizsgálata. A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02-án küldte ki az érintetteknek. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más véleményezők részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.

2006. január hónapban készült el a koncepcionális munkarész, amely értékelte az előzetes véleményezési eljárásban felmerült javaslatokat, elemezte a magasabb szintű jogszabályokból eredő szükséges változtatásokat, valamint a megbízóval történt egyeztetések nyomán megfogalmazta az egyéb módosítási javaslatokat. A BVKSZ módosításának koncepcionális javaslata fentiekén kívül az eljárásban megismert véleményeken, javaslatokon is alapul.

2006. február végére elkészült a normaszöveg tervezői javaslata, amely a megbízóval igen részletesen egyeztetésre került.

Az egyeztetések végeztével azonban módosult az Étv. A 2006. május 1.-től hatályos változások szükségessé tették a jogszabálytervezet újbóli átdolgozását. Leginkább azon változás, hogy ezután a keretterv a szabályzat melléklete, igényelt koncepcionálisan is új gondolkodást.

Az FSZKT és a BVKSZ felülvizsgálataként született – akkori nevén még - Budapesti Építési Keretszabályzat (BÉK) egyeztetési dokumentációja 2006. augusztusában készült el.

Ezt követően került sor a BÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidőre.

Az OTÉK módosítás időközben készülő tervezetét az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium közzétette, annak szakmai javaslata nem volt ellentmondásban a készülő FÉK-kel. Az azóta hatályba lépett OTÉK-módosítás mellett a többi, azóta megjelent magasabb rendű jogszabállyal az összhangot megteremtettük.

2. A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS SZEMPONTJAI**2.1. A változtatások alapjai**

A BVKSZ 1997-ben egy olyan időszakban került kidolgozásra ill. 1998-ban elfogadásra, amikor országos szinten számos olyan törvény és rendelet lépett hatályba, amely a településrendezési tervezésnek teljesen új jogi háttérrel adott.

A főváros a BVKSZ-t megelőzően is rendelkezett szabállyal. A Budapesti Városrendezési Szabályzatot (BVSZ) Budapest Főváros Tanácsa 5/1986. számú rendeletével hagyta jóvá.

A BVKSZ-nek azonban úttörő jellegű feladata lett a kétszintű önkormányzati rendszerből fakadó feladatoknak a kezelése.

A BVKSZ-ről szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet hatályba lépése óta 10 év telt el. Ez alatt az idő alatt többször változtak a magasabb szintű jogszabályok, átfogóan módosult a TSZT, elkészültek kerületi városrendezési és építési szabályzatok és szabályozási tervek, valamint megfogalmazódtak a szabályzat gyakorlati alkalmazása során szerzett tapasztalatok.

A felülvizsgálat során tehát figyelembe kell venni:

- az Étv. alapján indokolt változtatásokat,
- az OTÉK alapján indokolt változtatásokat,
- az egyéb jogszabályok (törvények, rendeletek) alapján indokolt változtatásokat,
- a Budapest hatályos Településszerkezeti terve alapján indokolt változtatásokat,
- a KVSZ-ek és a KSZT-k alapján indokolt változtatásokat,
- a BVKSZ gyakorlati alkalmazása során tapasztaltak alapján indokolt változtatásokat,
- a bírósági határozatok tapasztalatai alapján indokolt változtatásokat,
- egyéb (tervezői, alkalmazói stb.) javaslatok alapján indokolt változtatásokat.

2.2. A szabályzat felépítése, rendszere

A BVKSZ-t széles körben használják, mivel rendeletként nem csak a KVSZ-ek és KSZT-k készítése során figyelembe veendő, hanem különféle engedélyek kiadása során is (építési engedély, közterület használati engedély stb.).

A KVSZ-ek felépítése általában követi a BVKSZ rendszerét. Tehát nem indokolt a rendelet felépítésének alapvető megváltoztatása. Azonban törekedni kell a rendelet egyszerű áttekinthetőségére, az egyes témakörökhöz és keretövezetekhez kötődő előírásokat egyszerűen, lehetőség szerint egy helyen lehessen megtalálni, az előírások konzekvensen, azonos logika szerint rendeződjenek.

Legfontosabb változás, hogy a keretterv és az arra vonatkozó fejezet a szabályzat melléklete (ld. még 3.1.).

3. A MÓDOSÍTÁS FONTOSABB CÉLJAI, ESZKÖZRENDSZERE

3.1. A jogszabályi háttérnek való megfeleltetés

• Az FSZKT, BVKSZ, KVSZ és KSZT viszonyrendszerének rendezése

Az Étv. 12. illetve 13. §-a rendelkezik a szabályozási tervről valamint a helyi építési szabályzatról.

A 14. §-ban szerepelnek a fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések, amelyek a kétszintű önkormányzati rendszerből fakadnak. Röviden idézve a törvényt, tehát:

(2) A Fővárosi Önkormányzat a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos általános követelményeket fővárosi építési keretsabályzatban állapítja meg.

(4) A fővárosi településrendezési tervek:

- a) a fővárosi önkormányzat által jóváhagyott fővárosi településszerkezeti terv,*
- b) a fővárosi önkormányzat által jóváhagyott fővárosi szabályozási keretterv, valamint*
- c) a fővárosi kerületi önkormányzat által jóváhagyott kerületi szabályozási terv.*

Mivel a 13. § szerint a szabályozási terv a helyi építési szabályzat melléklete, szükségszerű tehát nem csak az **FSZKT és a BVKSZ együttes módosítása**, hanem az **egy rendeletként történő kidolgozása** is (pl. az FSZKT-ben használt rajzi elemekre vonatkozó összes előírásnak a szabályzatban szerepelnie kell).

A kerületek esetében eltérő gyakorlat alakult ki a KVSZ-eket és KSZT-ket illetően. Van olyan kerület, ahol a teljes kerületre kiterjedő KVSZ-hez a teljes kerületre kiterjedő KSZT tartozik (pl.: I., V. kerület), más kerületben a teljes kerületre kiterjedő KVSZ mellett több KSZT került jóváhagyásra.

Harmadik esetben (pl. IV., IX., X. ker.) nincs a teljes kerületre kiterjedő KVSZ, hanem az elkészített KSZT-ekhez külön-külön szabályzat tartozik.

Az Étv. 2006. május 1.-től hatályos új rendelkezése az alábbi:

(3)¹⁵ A fővárosi kerületi önkormányzatnak – a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül – a kerület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítania. A fővárosi és a kerületi önkormányzat megállapodása esetén kisebb területfelhasználási egységekre is megállapítható kerületi építési szabályzat.

Az Étv. 13. §-ának módosítása a KSZT és a KVSZ viszonyára vonatkozóan megköveteli a kerületi önkormányzatoktól a KSZT a KVSZ mellékleteként történő jóváhagyását.

Ahol nincs KVSZ, az érintett önkormányzatoknak meg kell állapodni az együtt tervezendő területek lehatárolásában.

Az új szabályzat fentieknek megfelelően:

- az FSZKT térképsorozatát a szabályzat mellékleteként kezeli,
- az FSZKT-re vonatkozó előírásokat is tartalmazza,
- lehető teszi a teljes kerületre vonatkozó KVSZ készítése helyett a részterületekre történő készítést is.

Utóbbi lehetőségnek nagy jelentősége van a FÉK jóváhagyását követő tervek készítésekor valamint – szükség esetén - a hatályos tervek FÉK szerinti átdolgozásában.

Ezenkívül lényegesen csökken a KSZT készítési kötelezettséggel érintett területek aránya.

• A keretövezeti rendszer

Módosítani kell a BVKSZ keretövezeti rendszerét is. Ezt egyrészt a TSZT-ben elfogadott területfelhasználási kategóriák, másrészt az OTÉK fogalomrendszere teszi szükségessé. A TSZT-nek megfelelően az új szabályzatban is világosan meg kell különböztetni a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket. Jelenleg itt bizonyos „kerveredés” tapasztalható, pl. a beépítésre nem szánt közlekedési területek közül a KL-VI (Vízi közlekedéssel kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgáló terület) célzott területfelhasználási módú területen a beépítés mértéke 45% lehet.

Beépítésre szánt területek:

- Lakóterület
- Vegyes terület
- Gazdasági terület
- Üdülőterület
- Különleges terület

Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési és közmű terület
- Zöldterület
- Erdőterület
- Mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület

Az új keretövezeti rendszer változásai elsősorban az OTÉK követelményrendszeréből adódnak. A **jelenlegi rendszer kiegészül**, a megszokott rendszer elnevezései igazodnak a magasabb rendű jogszabályok által használt fogalmakhoz, valamint a tavaly óta hatályos TSZT területfelhasználási kategóriák elnevezéseivel és jelrendszerével.

¹⁵ A 14. § (3) bekezdése a 2006: L. törvény 7. §-ával megállapított szöveg. E módosító törvény 32. § (1) bekezdése alapján a rendelkezést a 2006. május 1. napját követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Az új szabályzat lényeges változásai:

- megszűnik a „célzott területfelhasználási módú terület” elnevezés, az Étv. szerint csak keretövezeteket határoz meg a szabályzat,
- megszűnik az FSZKT „lyukas” jellege, a vízfelületek és a közterületek egy része eddig nem rendelkezett keretövezeti besorolással,
- differenciálásra kerülnek – a TSZT-nek megfelelően – egyes keretövezetek: az L7 keretövezet a nagyvárosias és kisvárosias karakter szerint, a VK keretövezet a városszerkezetben elfoglalt helye szerint, az IZ, Ü és K-TP keretövezet a funkció szerint,
- az OTÉK-nak megfelelően kerültek kialakításra a különleges területek, egységesen beépítésre szánt területekként,
- differenciálásra kerülnek a közterületek, a KL-KT övezet TSZT szerinti főúthálózata külön keretövezetet alkot, a többi területen megnő a kerületek kompetenciája (pl. a szabályozás módosítása nem igényel FSZKT módosítást),
- a zöldterületek kiegészülnek a „Különleges zöldterület” keretövezettel,
- az erdőterületek az erdőtörvénynek és az OTÉK-nak megfelelően kerültek átdolgozásra,
- a mezőgazdasági területek a TSZT-nek megfelelően kiegészültek az OTÉK adta lehetőséggel (kertes mezőgazdasági terület, birtokközpont),
- új keretövezetek kerültek meghatározásra a vízgazdálkodási területekre vonatkozóan, a TSZT-nek és az OTÉK-nak megfelelően,
- az „energiaszolgáltató területek” a továbbiakban önálló keretövezetet nem képeznek, hanem az egyes keretövezeteken belül bárhol elhelyezhetők.

Az alábbiakban bemutatjuk a javasolt új rendszert olyan vonatkozásban, hogy melyik új keretövezet felel meg a most hatályosaknak.

Beépítésre szánt területek

Új keretövezet jele	Keretövezet elnevezése	Hatályos BVKSZ szerinti jel
Ln-1	Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	L1
Ln-2	Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	L2
Ln-T	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	L7 egy része
Lk-1	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	L2/A
Lk-	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület	L3
Lk-T	Kisvárosias, telepszerű lakóterület	L7 egy része
Lke-1	Kertvárosias, intenzíven beépíthető lakóterület	L4
Lke-2	Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	L5
Lke-3	Kertvárosias, hegyvidéki lakóterület	L6
Lke-4	Kertvárosias, nagytelkes hegyvidéki lakóterület	L6/A
Vt-VK	Városközpont vegyes terület	VK egy része
Vt-VR	Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével	VK egy része
Vt-VRE	Városrészközpont az elővárosi zóna területén	VK egy része
Vk	Központi vegyes terület	I
Vk-Z	Jelentős zöldfelületű, központi vegyes terület	IZ egy része
Vk-ZL	Jelentős zöldfelületű, lakófunkció elhelyezését is lehetővé tevő központi vegyes terület	IZ egy része
Gksz	Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	M

Gksz-Z	Jelentős zöldfelületű gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	MZ
Gksz-LT	Logisztikai terület	KV-LT
Gip	Ipari terület	IP
Gip-ET	Energiatermelési ipari terület	IP-ET
Üü	Üdülöházazs üdülöterület	Ü egy része
Üh	Hétvégiházazs üdülöterület	Ü egy része
K-HT	Honvédelmi területek	K-HT
K-EÜ	Egészségügyi területek	K-EÜ
K-TP	Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei (tematikus park)	K-TP egy része
K-ÁN	Állat- és növénykertek területei	K-TP egy része
K-SP	Nagykiterjedésű sportolási célú területek	K-SP
K-BK	Nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú területek	K-BK1
K-T	Temetők területei	KV-TE
K-KÜ1	Közlekedésüzemi járműtelepek elhelyezésére szolgáló területek	KV-TB
K-KÜ2	Közlekedésüzemi és vegyes funkciók közös elhelyezésére szolgáló területek	KV-İK
K-HU	Hulladékkezelés területei	KV-HU
K-SZK	Szennyvízkezelés területei	KV-SZK
K-KT	Kikötői terület	KL-VI

Beépítésre nem szánt területek

Új keretövezet jelje	Keretövezet elnevezése	Hatályos BVKSZ szerinti jel
KÖu-1	Városi jelentőségű közúti területek	KL-KT egy része
KÖu-2	Városrész jelentőségű közúti területek	KL-KT egy része
KÖu-3	Helyi jelentőségű közúti területek	Keretövezetbe nem sorolt közterületek
KÖt	Tömegközlekedés végállomási területe	KL-KÉ
KÖk	Kötöttpályás tömegközlekedés területe	KL-VA
KÖl	Légi közlekedés területe	KL-RE
Z-FK	Fásított köztér	Z-FK
Z-KK	Közkert	Z-KK
Z-KP	Közpark	Z-KP
Z-KÜ	Különleges zöldterület	KV-TE egy része, Z-KP egy része
Z-VP	Városi park	Z-VP
Z-EZ	Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldterület	Z-EZ
E-T	Turisztikai erdő	E-TG egy része
E-TV	Védett turisztikai erdő	E-TG egy része
E-VE	Védő erdő	E-VE
E-TT	Természeti terület	E-TT
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	MG-RT
Má	Általános mezőgazdasági terület	MG-MT
Mb	Birtokközpont területe	MG-MT egy része
Me	Erdőterületi fejlesztésre kijelölt általános mezőgazdasági terület	MG-MT egy része
V-VT1	Vízbeszerzési területek	VT-VB egy része

V-VT2	Víztárolási területek	VT-VB egy része
V-ÁV	Állóvizek medre és partja	-
V-FV	Folyóvizek medre és partja	-

Az új elnevezéseknek nagy jelentősége van az átmeneti időszakban, amikor a „régí szabályzat”-ot és az „új szabályzat”-ot párhuzamosan lehet alkalmazni. (Tartalmi szempontból pl. az L1 keretövezet nem azonos az Ln-1 keretövezettel).

• Az egyes keretövezetek előírásrendszere

Az előírásrendszert tartalmi és fogalmi szempontból összhangba kellett hozni az OTÉK-kal, ez minden keretövezetben változásokat okozott.

Jogszabályi változásokból eredően szükségessé vált pl. az erdőövezetek felülvizsgálata. Az OTÉK szerint a természetvédelmi oltalomban részesülő erdőterületeket a védett erdők övezetébe kell sorolni. Ezért a védettséget élvező turisztikai erdőterületeknek egy külön keretövezetet hoz létre a szabályzat.

A TSZT jóváhagyandó munkarésében megfogalmazottakkal kiegészült a szabályzat. Így pl. ott szereplő egyéb környezetvédelmi vonatkozású korlátozások szerint újabb, a területhasználatot feltételekhez kötő előírások kerültek a szabályzatba, és kiegészültek az épített környezet védelméről szóló előírások is.

• Fogalom meghatározások

Összhangot kellett teremteni a magasabb szintű jogszabályok és a budapesti szabályzat fogalomrendszere között. Több fogalom esetén pontosítás is szükséges volt, ezt a gyakorlati alkalmazás igazolta.

• Az OTÉK 2008-ban hatályba lépett változásai

Az alábbi témakörökben kellett a rendelettervezetet átgondolni, ill. módosítani:

1. Beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területek keretövezeti felülvizsgálata
2. Zöldfelületekre vonatkozó előírások
3. Épületek kialakítására vonatkozó előírások
4. Országos közút menti erdőterületek keretövezeti besorolása
5. Gyorsforgalmi út és főút menti új beépítésre szánt területek kijelölése
6. Közterület fölött és alatt elhelyezhető építmények
7. Parkolásra vonatkozó előírások
8. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó szabályok
9. Gépjárművek elhelyezésének módja
10. Építmények létesítési előírásai

3.2. A koncepció lényeges tartalmi elemei

- A beépítés sűrűségének csökkentése az élhető város érdekében

A felülvizsgálat során értékelni kellett, hogy a jelenlegi szabályozással sikerült-e a rendeletalkotó szándékát valóra váltani.

A BVKSZ egyes keretvezeteinek paraméterei általában úgy kerültek megállapításra, hogy a főváros bármely területén alkalmazhatók legyenek, majd a kerületek, a hely szellemének megfelelően szigorítják őket. Meg kell állapítani, hogy ez az elv – tisztelet a kivételnek – nem vált be.

A befektetők nyomására általában a maximális értékek kerülnek alkalmazásra, figyelmen kívül hagyva a terület terhelhetőségét, az épített és a természeti környezetet. A városban tapasztalható besűrűsödési folyamatok (pl. a lakásépítések során), a kiskereskedelem teljes átstrukturálódása, a zöldfelületek csökkenése arra vezethető vissza, hogy sokan a keretszabályozási határértéket nem keretként, hanem „teljesítendő paraméter”-ként kezelik.

A BVKSZ jóváhagyása óta tehát bebizonyosodott, hogy az egyes keretparaméterek felülvizsgálata indokolt, elsősorban a szintterületi mutatóra vonatkozóan. A szintterületi mutató a BVKSZ-szel bevezetett mutató, amely értéke bizonyos mintaterületek vizsgálata alapján került megállapításra. A gyakorlat mutatta, hogy az intenzíven beépített városközponti és lakóterületeken (VK, L1, L2, I) a BVKSZ-ben szereplő mutató elviselhetetlen terheléshez és túlépítésekhez vezet.

Teljes kerületekre történt vizsgálatok és a KVSZ-ek, KSZT-ek tapasztalatai alapján az új szabályzat

- csökkenti a szintterületi mutatót a városközponti, központi vegyes és nagyvárosias lakóterületeken,
- megszüntet bizonyos bónusz lehetőségeket, amivel az amúgy is magas szintterületi mutatót tovább lehetett növelni, jobban közelíti a bruttó szintterület számítását az OTÉK-hoz oly módon, hogy a jelenleg be nem számítandó területeket csökkenti ill. pontosan definiálja

• Az épített környezet fokozott védelme

Budapest Városfejlesztési Konceptiójának egyik stratégiai célja az épített környezet minőségének javítása. Ennek megvalósítása érdekében nyilvánvaló, hogy a főváros építészeti értékeinek érvényre juttatása és méltó környezetben való megjelenésének biztosítása nem korlátozódhat az épített környezet más jogszabályokban védett elemeire.

Az országos, vagy fővárosi védettség alatt álló épületegyüttesek, ill. területek mellett ugyanis létezik több olyan térség, ahol a kialakult városszerkezet, a városkép és az építészeti karakter megőrzése a területek fejlesztésekor kiemelten kezelendő szempont.

Fenti szempontok érvényre juttatása érdekében a TSZT-ben lehatárolásra és a meghatározó szempontok szerint kategorizálásra kerültek azon területek, amelyek a városszerkezet és a városkép értékes karakterelemeit hordozzák.

A jelenleg hatályos BVKSZ is tartalmaz előírásokat városkép szempontjából kiemelt területre ill. kiemelt útvonalakra, ezek azonban többnyire általános megfogalmazásokban és kevésbé konkrét elvárásokban nyilvánulnak meg, s valójában nehezen kérhetők számon a kerületi szintű településrendezési eszközök készítésekor, valamint az építéshatósági engedélyezési eljárások során.

E témakörben tehát szükséges különleges szerepeltetése az új szabályzatban is, de a jelenlegi szabályozáshoz képest kézzel foghatóbb, egyértelműbb, a megváltozott jogszabályi környezetbe illeszkedően **betartható, ill. megkövetelhető előírárendszer** formájában.

A módosítás során koncepcionális kérdés, hogy megtaláljuk azokat az eszközöket, amelyek a területi illetve egyedi védettséget nem élvező területeken is megfelelő garanciát biztosítanak a kialakult hagyományos városszerkezet (tömbstruktúra, telekrendszer) és városkép (lépték, arányrendszer, építészeti karakter) megőrzésére.

Az elmúlt időszak több kedvezőtlen tapasztalata ráirányította a figyelmet arra is, hogy a karaktervédelem a korábbinál szélesebben értelmezendő, bizonyos fókig a sűrűség növelése, a területek túlzott terhelése (forgalom, környezet, laksűrűség, funkciósűrűség stb. szempontjából) is hozzájárul a karaktervesztéshez. Mivel a KSZT készítési kötelezettség köre jelentősen szűkül, a FÉK keretében kell csökkenteni egyes szabályozási határértékeket, megakadályozva a településszerkezeti és településképileg védendő karakterelemekkel rendelkező területeken a meglévő paraméterek túllépését az átépítéseknél ill. az új beépítéseknél.

A változtatás fontos célja továbbá az **értékvédelemmel kapcsolatos feladatok és jogok differenciálása a decentralizálás irányába.**

Ezt a szándékot tükrözik a TSZT-ben alkalmazott új kategóriák, amelyek megkülönböztetik az összvárosi jelentőségű (fővárosi) és a (kerületi) helyi jelentőségű védett ill. védelemre tervezett elemeket.

A helyi értékvédelem szerepét erősíteni szükséges, az még az országos területi védelem alá tartozó területeken sem nélkülözhető.

A jelenleg hatályos TSZT-nek megfelelően és összhangban az FSZKT folyamatban lévő módosításával a vonatkozó előírások az FSZKT Védelmi és Korlátozási Területek c. tervlapján alkalmazott kategóriák alkalmazásával jelentősen módosulnak, s ezzel összefüggésben aktualizálásra kerülnek, ill. részben megváltoznak az érintett mellékletek is.

A fenti koncepcionális célok érdekében a szabályzat az alábbi eszközöket alkalmazza:

- ösztönzi a meglévő épületállomány megtartását, felújítását a bontásokkal szemben,
- tervpályázatok előírásával biztosítja a minél magasabb építészeti színvonalat,
- az illeszkedés ill. a csatlakozás követelményeinek részletes szabályozását városképi szempontból frekvenciált és a közterületek rendezését a rendezett utcakép érdekében, - a helyi szabályozás feladataként – kiemelten kezeli,
- telekösszevonásokat korlátozza a kialakult tömb- és telekrendszer megtartása céljából,
- a Duna menti területek harmonikus városképi megjelenése érdekében látvány- és sziluett-tervek készítését írja elő,
- a vízpart mentén közterületek kialakítását teszi kötelezővé,
- szabályozza a városképi szempontból frekvenciált útvonalak rendezettségének ill. a jellegzetes városképek zavartalan feltárulásának biztosítását.

• A közterületekre vonatkozó szabályok pontosítása a városkép védelmének érdekében

Az épített környezet védelme és ezen túl a minőségének javítása érdekében külön foglalkozni kell az épületek közterületről látható homlokzatainak kialakításának, a tájékoztató eszközök elhelyezhetőségének, vagy a pavilonok telepítési lehetőségeivel.

A jelenleg hatályos BVKSZ tartalmaz előírásokat az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozóan és a közterületek kialakítására.

Az ezekben megfogalmazott megkötések általánosak és nem terjednek ki minden területre, ugyanakkor a továbbszabályozást a KVSZ-ek hatáskörébe utalja.

KVSZ nem minden kerülete készült, az egyes KVSZ-ek jóváhagyása között időbeni eltérések is kialakultak, ennek megfelelően tartalmukban is jelentős különbségek mutatkoztak. Azon kívül, hogy a KVSZ-eknek lehetőségük van a szigorúbb szabályok meghozatalára, Budapest egész területére vonatkozó részletesebb előírások megalkotása szükséges.

A város arculatának és a közterületek védelme érdekében szükséges a tájékoztató berendezések és reklámhordozók részletesebb szabályozása, amely a korlátozások mellett az elhelyezhetőségekre is kitér.

A cél, hogy a területi illetve egyedi védettséget nem élvező területeken is megfelelő, egységes és szabályozott legyen a különböző tájékoztató eszközök, hirdető berendezések vagy akár a pavilonok elhelyezhetősége. A városkép megőrzése és védelme érdekében indokolt korlátozni az óriás plakátok körét, az egyes hirdető berendezések egymástól való telepítési távolságát, hogy kizárható legyen a halmozott telepítés.

A rendezett közterületi kép kialakítása érdekében az a cél, hogy az összes közterületi berendezés egymással összhangban, rendezetten kerüljön elhelyezésre. Ezért a közlekedési célú közterületek kialakításáról és azok berendezéséről részletes szabályozás kerüljön megfogalmazásra, amelyek az egyedi esetekre és általánosságban is alkalmazhatók Budapest területén.

Fontos szempont Budapest területén a pavilonok, vendéglátó teraszok, virágárusító és a nyilvános illemhely elhelyezhetőségének szabályozása.

Alapvető cél a város arculatának és a közterületek védelme mellett az épített környezethez való illeszkedés, a gyalogos – sétáló forgalom zavartalan biztosítása. Rendezett és átlátható közterek – közterületek kialakítása a cél, az egymást kioltó és halmozottan kihelyezett hirdető berendezések megszüntetése, a gyalogos kapcsolatok erősítése mellett.

A min. telepítési távolságok meghatározásával is javítható a belváros egységes eklektikus arculatának megőrzése. Ezen túlmenően a pavilonok telepítésének korlátozása az épületek földszintjeinek kereskedelmi – szolgáltató funkcióval való megtöltését is elősegítheti.

• **A belvárosi kiskereskedelem támogatása**

A jelenleg hatályos szabályzat a keretövezethez kötött előírásrendszerében nagyarányú kereskedelmi fejlesztéseket tesz lehetővé zöldmezős beruházásként vagy a terület városszerkezeti helyzetétől függetlenül. Mivel a kereskedelem a magántőke aktivitásához kötött, a főváros Városfejlesztési Programjának megfelelően a szabályozás eszközével is biztosítani kell

- a belvárosi kiskereskedelem újjáélesztését és
- az intermodális csomópontok kereskedelmi hasznosítását.

A szabályzat fenti területeken kedvező paraméterek meghatározásával támogatja a kiskereskedelmi funkció kialakítását.

• **A lakásépítés minőségének javítása**

A város területén lakásépítés nem csak az erre a célra kifejezetten kijelölt területeken, hanem az intézményi és városközponti területeken is folyik. Biztosítani kell, hogy a vegyes területeken történő lakásépítés esetén is a lakásépítésre alkalmas paraméterek teljesüljenek (sűrűség, telepítési távolság, benapozás, zöldfelületi ellátottság stb.). Fentiek miatt az egyes keretövezetekben funkcióhoz kötött, differenciált szabályozás szükséges.

• **Természeti és környezeti elemek fokozott védelme, fejlesztése**

A BÉK tervezete zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból a városökológiai egyensúly megőrzését célozza meg.

Az utóbbi évek folyamatait tekintve mindenképpen elsődleges a meglévő zöldfelületek védelme. Ugyanakkor cél a biológiailag aktív felületek növelése. Ezt a mai igényeknek megfelelően, differenciált módon szükséges kezelni ahhoz, hogy ténylegesen is növekedjenek az aktív, kondicionáló felületek. Ezért javasolt, hogy az „alternatív” zöldfelületek (vertikális, azaz függőleges

zöldfelületek, tetőkertek) is értékükön kezeltek legyenek, hiszen a város kondicionálásában szerepük van. Éppen azokon a sűrűn beépített területeken van ezeknek létjogosultsága, ahol más eszközökkel a zöldfelületek nem növelhetők.

Budapest zöldfelületi rendszerében meghatározó területi kiterjedéssel szerepelnek a lakókertek. A családi-és társasházak területének városökológiai jelentőségűek. A magánkertek kialakítását, ill. azokon meglévő, elsősorban fás növényzet megőrzésére, telepítésére nagyobb hangsúlyt kell helyezni.

A városi klimatikus viszonyainak javításában nem csak a zöld-, de a vízfelületek is jelentős mértékben részt vesznek. Budapest esetében is szorgalmazni szükséges a természetes és a mesterséges vízfelületek minél nagyobb arányú létesítését.

A fentiek alapján a város ökológiai egyensúlyának megóvása érdekében a szabályozás a meglévő zöldfelületek elsődleges védelmét és az új kialakítású zöldfelületeknél a differenciáltabb, a gyakorlatban jobban alkalmazható, ill. a mai igényeket figyelembe vevő előírásokat fogalmaz meg.

A meglévő zöldfelületek védelme érdekében a szabályozás kiegészült, újabb elemeket tartalmaz. A korábbi, BVKSZ védelem alatt álló zöldfelületek köre kibővült. Már nem csak a közterületi zöldfelületek élvezhetnek egyes esetekben védeltséget, hanem olyan, közösségi használatú, elsősorban intézménykertek is (pl. László kórház, Dagály strandfürdő) is, amelyek városi szempontból is jelentős növényállománnyal rendelkeznek. Hasonló elvek alapján néhány erdőterület (pl. Farkaserdő) is védeltségre javasolt.

Ugyancsak a meglévő zöldfelületek védelme volt a fő szempont az országos jelentőségű védett területek menti 20 m-es, ún. puffer sáv kijelölésekor (ezen a területen belül építési hely nem jelölhető ki).

A zöldfelületek védelmét, de részben már a fejlesztését is szolgálja a fakivágás új, egységes szabályozása, amely az egyes övezetekre meghatározott, ún. fásítottság mértékén alapul.

A zöldfelületek mennyiségi fejlesztése hosszú távon az ökológiai egyensúly megőrzését szolgálja, egyben a lakossági zöldfelületi igények kielégítésére is hivatott. A mennyiségi fejlesztést célozza, hogy az új fejlesztési területeken bizonyos arányban közhasználatú zöldterületeket kell kialakítani.

A zöldfelületek minőségi fejlesztésének egyik eszköze a 100%-os beépíthetőség lehetőségének csökkentése, és az aktív talajkapcsolattal rendelkező zöldfelületek arányának megkötése.

A zöldfelületek minőségének javítása érdekében történtek a zöldfelületek, ill. zöldterületek alakjára, ill. kiterjedésére vonatkozó szabályozások.

A zöldfelületek differenciáltabb szabályozását segíti elő pl. a zöldterületi övezetek újragondolása (pl. új övezetként a különleges zöldterület).

A differenciáltabb szabályozás a kötelezően biztosítandó zöldfelületek számításában is megnyilvánul. A tetőkerti kialakítást, a vízfelületek létesítését – meghatározott esetekben – ösztönzi a szabályzat a gyakorlati alkalmazhatóságot és az ökológiai elvárásokat figyelembe véve. A vertikális zöldfelületi elemek (felfuttatott növényzet) és a víz- és légáteresztő burkolatok bizonyos mértékű beszámíthatósága is ezt a differenciáltabb szabályozást tükrözi.

Környezet védelme érdekében is részletesebben szabályoz a BÉK, mint a BVKSZ. Az utóbbi években problémás, nagy kiterjedésű, felszínmozgás-veszélyes területeken az építés lehetőségével a szabályzat külön foglalkozik.

- **A közlekedés komplex szabályozása a városfejlesztési célok megvalósításának szolgálatában**

- **Közlekedési területek, keretövezetek**

Budapest esetében is – mint minden más nagyváros esetében – a megfelelő közlekedés nélkülözhetetlen. A közlekedés a fejleszthetőség egyik kulcsa, és ugyanakkor a működtetés (üzemeltetés) alapja.

A közlekedés rendkívül nagy értéket jelentő infrastruktúrája szabályozást és területbiztosítást igényel, mely egyrészt biztosítja a város más funkciójú területeivel való összhangot, másrészt megteremti az önmagán belüli hierarchikus rendet (rendszert). A BÉK a jelenleg érvényes szabályozás módosításával és kiegészítésével, a közlekedés rendszerszemléletű fejleszthetőségét kívánja még inkább elősegíteni.

Budapest közterületei jelenleg két csoportba tagolódnak. A KL-KT célzott területfelhasználási módú területbe tartoznak a főútvonalak és a fontosabb gyűjtő utak. Keretövezetbe nem sorolt státusszal rendelkezik a többi közterület, a nem meghatározó jelentőségű gyűjtő utak és a teljes kiszolgáló úthálózat.

A BÉK a közterületeket a jelenlegi megosztástól eltérően egy jól átlátható, egységes rendszerbe tagolja. A hálózati szerep és az önkormányzati kompetenciakör alapján három keretövezet kerül kialakításra.

Az első keretövezetbe a TSZT-ben nevesített, fővárosi kompetencia körbe tartozó főúthálózat tartozik, mely összvárosi érdekeket szolgál, garantálja a főváros működését. (A jelenlegi KL-KT területek egy része.)

A második keretövezetbe tartoznak a város közlekedését jelentősen befolyásoló gyűjtő utak (a jelenlegi KL-KT területek másik része), és a felszíni tömegközlekedés szempontjából nagy jelentőséggel bíró, villamos közlekedéssel rendelkező közterületek.

A harmadik keretövezetbe a mellékúthálózat – a lényegében eddig keretövezet státusszal nem rendelkező közterületek – tartoznak. A közterületek többségét jelentő mellékúthálózat – a nem meghatározó jelentőségű gyűjtő utak és a kiszolgáló úthálózat – kerületi kompetencia körbe tartozik továbbra is.

A közterületekre, a keretövezeti rendszer mellett számos egyéb, azok használatát, kialakítását befolyásoló egyéb előírás is vonatkozik. Többek között a BÉK szabályozza a:

- a gyalogos járdák nem közlekedési célú felhasználását (vendéglátó teraszok telepítése),
- a közterületek berendezését,
- a gyalogos aluljárók beépítését,
- üzemanyagtöltő állomások közterületi elhelyezését,
- a Duna-partok kötelező közterületi státusú kialakítását,
- a magánutak kialakítására vonatkozó előírásokat.

A BÉK közlekedést szolgáló területeinek tagolódása, keretövezeti besorolása a közterületek mellett a kikötői területek tekintetében módosul még jelentősebben.

A teher kikötők létesítésére, működésére szolgáló terület eddig a beépítésre nem szánt területek közé tartozott, azonban ezek működése a valóságban a logisztikai területekhez hasonló, parti beépítést igényel.

A javaslatban a kikötői terület - a különleges területek közé tartozóan - a beépítésre szánt területek egyik keretövezetként jelenik meg, biztosítva az árutovábbításhoz szükséges építmények elhelyezését.

A személyközlekedéshez kapcsolódó kikötési lehetőség a közterületek keretövezeteinél jelenik meg.

– Parkolás

Az OTÉK által megszabott keretek között, a jelenleg hatályos előírások lényegében egy területileg differenciált, és funkcionként meghatározott rendszert tartalmaznak a személygépjárművek rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló szám meghatározásához és elhelyezéséhez.

A környezetbarát közlekedés támogatása jegyében a parkolásra vonatkozó előírások - a személygépjármű közlekedéssel egyenrangúan - kiegészülnek a kerékpáros közlekedéshez nélkülözhetetlen, a járművek tárolására és elhelyezésére vonatkozó rendelkezésekkel. Ezek szabályozása hasonló a személygépjárműveknél alkalmazott területileg differenciált, és funkcionként meghatározott rendszerhez.

A parkolás témaköréhez tartozóan országos érvényű hiányt pótolva, az építéshatósági munkát megkönnyítendő, kerülnek szabályozásra a parkolási létesítmények fontosabb műszaki paraméterei. Többek között a járműtárolók (parkolók) minimális méretei, megközelítése, bejáratok kialakítása.

A főváros közlekedési rendszerében a jelenleginél sokkal fontosabb szerepet kell kapnia a jövőben a tömegközlekedési hálózatra épülő P+R parkoló hálózatnak. Ez az élehető város megteremtéséhez szükséges közlekedési rendszer egyik fontos elemét fogja alkotni.

A tényleges forgalmi igények alapján felülvizsgálatra kerültek a létesítmények elhelyezését biztosítani hivatott helyszínek, és azok minimálisan szükséges befogadó képessége. A P+R rendszer együttesen tervezett kapacitása, a jelenleg tervezetthez képest megduplázódott. (A jelenleg meglévő elemek által biztosított befogadó képesség sajnálatosan csak jelképesnek tekinthető.)

Az egyes helyszíneken lehatárolásra kerültek az átszállási távolság figyelembe vételével a telepítésre alkalmas területek, jelentős mozgásteret biztosítva azonban a tényleges megvalósításhoz. A javasolt szabályozás szerint a P+R parkoló hálózat megvalósítása egyben a kerékpáros közlekedést szolgáló B+R kerékpár tároló hálózat megvalósítását is jelenti.

– Hajózás

A dunai hajózást meghatározó kikötési (veszteglési) lehetőségeket jelenleg csak ágazati előírások befolyásolják, melyek a város parti területeivel való kompatibilitást nem vizsgálják. Illetve helyenként kerületi szintű tilalmak szabályozzák.

A Dunának mint természeti értéknek, és az általa megtestesített közlekedési lehetőségnek a város közlekedési rendszerével, és kapcsolódó területeinek felhasználásával összehangolt szabályozása új elemként jelenik meg a FÉK-ben. Ennek megfelelően szabályozásra kerül, hogy hajózási oldalról mely partszakaszok alkalmasak kikötésre, valamint a parti közlekedés oldaláról milyen infrastruktúra biztosítása szükséges ezeknek a működéséhez.

• Közműrendszerek korszerű fejlesztése

A város léte és az azt kiszolgáló közművek (infrastruktúra) szoros összefonódása megköveteli az építési rend szabályozásának –az egymás fölé- vagy mellérendelés viszonyainak- harmóniáját. A városok növekedése hozta létre azokat a rendszereket, amelyek az egészséges ivóvizet biztosítják, és ugyancsak az egészség megóvása érdekében a vízhasználat (és a mindennapi élet)

szennyeit elvezetik. A városi létezéshez pedig ma már magától értetődően hozzá tartozik (a tömegek közlekedésének lebonyolításán túl) a mindennapi életvitelhez szükséges energia és az információk áramlásának biztosítása is.

A településfejlesztési szándékok sikeres megvalósításának ezért szükséges, de persze nem elégséges feltétele az infrastruktúra megléte, bővítése, vagy kiépítése.

A teljes közművesítettség egyik feltételeként megállapított „nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezető rendszer” hiánya esetenként a szennyvízelvezetés kiépítetlenségénél is nagyobb problémát jelent. A felszíni vízelvezetés műszaki problémáin kívül (erodálódó vízfolyások, elépített mederszelvények, elégtelen méretű műtárgyak, stb.) a tulajdonjogi állapotok helyenkénti rendezetlensége jelent akadályt. (pl. a közcélú vízfolyások egyes szakaszai magánterületeken haladnak át.)

A BÉK az önálló telekkel rendelkező állóvizek és vízfolyások övezetbe sorolásán túl a területbiztosítást igénylő vízfolyás irányadó területeinek lehatárolásával kívánta megteremteni a belterületi vízrendezésnek az építési szabályozás oldaláról történő lehetőségét.

- **Infrastrukturális fejlesztéshez kötött területek esetén a hasznosítás feltételeinek meghatározása**

A főváros jelenlegi területfelhasználási rendszerének részét képező, ún. fejlesztési területek (F1 jelű, és F2 jelű területek) „aktiválása” nincs egyértelműen szabályozva, azok beépíthetőségének feltételei kidolgozatlanok.

A javasolt szabályozás a településszerkezeti és közlekedési adottságok függvényében nevesíti, hogy egy-egy fejlesztési terület felhasználására, mely közúti és/vagy közforgalmú közlekedési hálózati elem használatba vétele után kerülhet csak sor.

Meghatározásra került továbbá a kialakítandó zöldterületek aránya és lakásépítés esetén az alapfokú ellátást biztosító létesítmények helyigénye is.

- **A sajátos jogintézmények által biztosított lehetőségek jobb kihasználása**

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények közül a hatályos szabályzat csak az elővásárlási jog alkalmazásával él. Az Étv. módosítását követően mód nyílik a településrendezési szerződések megkötésén keresztül a főváros számára fontos fejlesztések elősegítésére.

..../2009. (....) Főv. Kgy. rendelete
a Fővárosi építési keretszabályzatról

Budapest Főváros Közgyőlése a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 63/C. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján megalkotja a Fővárosi építési keretszabályzatot (továbbiakban: FÉK).

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Budapest főváros közigazgatási területére terjed ki.
(2) 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.

A FÉK mellékletei

2. § A FÉK rajzi mellékletei:
a) 1. számú melléklet a „Fővárosi szabályozási keretterv (továbbiakban: FSZKT) Keretövezetek és a beépítés egyéb feltételei” című, M=1:4000 léptékű tervlapisorozat (92 darab),
b) 2. számú melléklet az „FSZKT A terület felhasználását veszélyeztető illetőleg befolyásoló tényezők” című, M=1:10000 léptékű tervlapisorozat az alábbiak szerint:
ba) 2/a. számú melléklet: „Épített környezet értékeinek védelme”,
bb) 2/b. számú melléklet: „Természeti adottságok, táj és környezet védelme”,
bc) 2/c. számú melléklet: „Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területek”
(14-14 db),
c) 3. számú melléklet az „FSZKT Műszaki infrastruktúra-hálózatok keretszabályozási elemei” című M=1:2000 léptékű tervlapisorozat.

3. § A FÉK szöveges mellékletei:
a) a 4. számú melléklet tartalmazza a jelen rendeletben alkalmazott zónák lehatárolását,
b) az 5. számú melléklet tartalmazza a városkép szempontjából kiemelt területeket,
c) a 6. számú melléklet tartalmazza a városkép, a növényzet értéke és az idegenforgalom szempontjából védett közparkokat, keréket, temetőket, jelentős zöldfelületű intézménykerteket és fasorokat,
d) a 7. számú melléklet tartalmazza a területek zajvédelmi kategóriába való sorolását,
e) a 8. számú melléklet az építmények, rendeltetési egységek és területek rendeltetészerű használatához szükséges személygépjárművek számának meghatározását tartalmazza,
f) a 9. számú melléklet a 6000 m²-nél nagyobb kereskedelmi létesítmények elhelyezéséhez szükséges hatástanulmányok tartalmi követelményeit határozza meg,
g) a 10. számú melléklet tartalmazza a kiemelten védendő és a védendő karakterű területeken az épületek bontási engedélyéhez készítenő karaktervizsgálat tartalmi és formai követelményeit,
h) a 11. számú melléklet tartalmazza a kereskedelmi hatástanulmány tartalmi követelményeit,
i) a 12. számú melléklet tartalmazza a jelen rendeletben használt fogalmak magyarázatát.

A kerületi építési szabályzatok és kerületi szabályozási tervek készítésére vonatkozó rendelkezések

4. § (1) A kerületi önkormányzat saját rendeletben megalkotja a Kerületi építési szabályzatot (továbbiakban: KÉSZ), amelynek melléklete(i) a Kerületi szabályozási terv(ek) (továbbiakban: KSZT). A KÉSZ rendelkezései nem lehetnek ellentétesek a FÉK előírásaival, valamint annak rajzi mellékletét képező FSZKT-val és a szöveges további mellékletek meghatározásaival és előírásaival. Az e rendeletben meghatározott követelményeknél szigorúbb követelményeket a KÉSZ megállapíthat.

(2) A FÉK a - településszerkezeti tervben rögzített - területfelhasználási egységeket területrészekre tagolva, azok felhasználásával és beépítésével kapcsolatos általános szabályokat keretszabályozási övezetekben (továbbiakban: keretövezetek) állapítja meg, melyekben - a KÉSZ-ben rögzítendő építési övezetek és övezetek meghatározásához - egyes keretszabályozási határértékeket is rögzít.

A főváros közigazgatási területének bel- és külterületeit a belterületi határvonal meghatározásával, valamint az egyes keretövezetek területi lehatárolását az FSZKT rögzíti (1. számú melléklet).

(3) A KÉSZ-t a kerület egészére vonatkozóan kell megállapítani. A fővárosi és kerületi önkormányzat megállapodása esetén a KÉSZ kisebb területre is megállapítható. Ebben az esetben a legkisebb területi egység a területfelhasználási egység, vagy a KÖU-1 jelű közterületek illetve közigazgatási határ által lehatárolt terület lehet.

(4) A KÉSZ határozza meg az egyes építési övezeteket és övezeteket az FSZKT-ban lehatárolt (1. számú melléklet) keretövezetek szerint, jelen rendelet előírásainak keretei között.

A KÉSZ rögzíti az építési övezetek és övezetek szabályozási értékeit, az építési övezetek esetében beleértve a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét is.

(5) Az építési övezeteket és az övezeteket a KÉSZ kötelező mellékletét képező tervlapon területileg is rögzíteni kell, az FSZKT-ban (1. számú melléklet) meghatározott keretövezetek és egyéb szabályozási elemek feltüntetésével együtt. Ez alól kivételt képeznek a teljes kerület területére vonatkozó KSZT-vel rendelkező kerületek szabályzatai.

Az építési övezeteket, illetőleg övezeteket a keretövezet jelzésével együtt kell feltüntetni.

(6) Az FSZKT (1. számú melléklet) külön területi lehatárolással rögzíti a kialakult állapot megőrzése érdekében speciális szabályozást igénylő területeket (továbbiakban: SSZT).

Az SSZT-vel jelzett területeken az egyes építési övezetek szabályozási határértékeit KSZT készítésével együtt kell meghatározni, amelyek a kialakult állapot megőrzése ill. a kialakult állapothoz való illeszkedés érdekében a meglévő átlagértékek figyelembevételével a keretövezetben meghatározott keretszabályozási határértékektől engedélyesen eltérhetnek, magasabb rendű jogszabály keretein belül.

(7) Amennyiben jelen rendelet hatálya lépésekor egy adott területre nem vonatkozik hatályos KSZT vagy KVSZ, a KÉSZ hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó előírásokat a FÉK 120.-125. §-ában az egyes keretövezetekre meghatározott átmeneti szabályozási előírásokkal együtt kell alkalmazni.

A KÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg a FÉK vonatkozó átmeneti szabályozási előírásai az adott területre hatályukat veszítik.

Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

5. § (1) A telekalakítást megelőzően akkor kell KSZT-t készíteni, ha a telket az FSZKT-ban (1. számú melléklet) területbiztosítást igénylő szabályozási elem érinti.

(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a közterületi szabályozással érintett telkek telekterülete a keretszabályozási érték alá csökken.

(3) Nyúlványos telek nem alakítható ki

- a) új telektömb kialakítása esetén,
- b) az FSZKT-ben (1. számú melléklet) jelölt kül- és belterületi fejlesztési területeken.
- (4) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány (nyél) nem alakítható ki.
- (5) Teleknyúlvány (nyél) 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén 50 méternél hosszabb nem lehet.
- (6) Új nyúlványos telek nyúlvány nélkül számított területe az építési övezetben, övezetben előírt telekméretnek megfelelő kell legyen.
- (7) Új úszótelek a főváros területén nem alakítható ki.

Magánút kialakítására vonatkozó rendelkezések

6. § (1) Magánút kizárólag gyalogút, kerékpárút és kiszolgáló út hálózati szerepkörrel alakítható ki.
- (2) Közforgalom elől elzárt magánút a főváros belterületén nem alakítható ki.
- (3) Közforgalom elől el nem zárt, KÖu-1 vagy KÖu-2 keretövezetbe sorolt közúthálózati elemhez csatlakozó, kiszolgáló út szerepkörű magánutat csak KSZT alapján lehet kialakítani. A visszamaradó telekméret az építési övezeti, övezeti előírásoknak feleljen meg. Jelen rendeletnek a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezései a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (5) Magánút nem alakítható ki
- a) az FSZKT-ben (1. számú melléklet) jelölt kül- és belterületi fejlesztési területeken,
 - b) a vegyes területeken.
- (6) Közforgalom elől (el nem zárt) magánutat jelen rendeletnek a közterületekre vonatkozó rendelkezései szerint kell kialakítani.

A szintterületi mutató számítása

7. § (1) A szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható:
- a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei,
 - b) az első pincszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m²,
 - c) az emeleti fedetlen terasz,
 - d) az előírt személygépjármű-tároló területe az OTÉK-ban, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig, férőhelyenként legfeljebb 30 m²,
 - e) a c) pont szerinti mértéket meghaladó személygépjármű-tárolók esetében férőhelyenként legfeljebb 15 m²,
 - f) a P+R rendszerű személygépjármű-tároló területe.
- (2) Az (1) bekezdés a)-d) pontjai alatti területek rendeltetés változása csak akkor megengedett, ha a szintterületi mutató a változást követően sem lépi túl a keretövezetben megengedett mértéket.
- (3) Amennyiben egy telken kizárólag parkolóház létesül, a keretövezetre előírt maximális szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

A közművesítéssel kapcsolatos előírások

8. § (1) Beépítésre szánt területeken új épületet elhelyezni a 44. § (4) bekezdés kivételével csak teljes közművesítettség esetén lehet.

- (2) Beépítésre nem szánt területek esetében belterületen új épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség esetén lehet, külterületen részleges közművesítettség is megengedett.
- (3) E rendeletben meghatározott részleges közművesítettséget lehetővé tevő területeken a tisztított szennyvizek szikkasztása ideiglenesen sem engedhető meg.
- (4) Korszerű szennyvíztisztító kisberendezéssel szennyvizet tisztítani és a tisztított szennyvizeket szikkasztással elhelyezni csak a főváros pesti oldalán az FSZKT-ban (1. számú melléklet) e célból meghatározott területeken lehet.
- (5) A beépítésre szánt területeken, valamint a mezőgazdasági keretövezetek területén elhelyezhetők a (6)-(7) bekezdés figyelembevételével:
- a) forrásfoglalások,
 - b) víztárolók és víztornyok,
 - c) záportározók,
 - d) szennyvízáttemelők,
 - e) transzformátorállomások
 - f) gáznyomásszabályozók és átadók,
 - g) nem önálló épületként tervezett kazánházak 140 kW-nál kisebb teljesítményű kazán esetén,
 - h) legfeljebb 1 MW összteljesítményű kazánház esetén, önálló ingatlan kialakítása nélkül,
 - i) köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyagtárolók,
 - j) közművezetékek nyomvonalai, műtárgyai és építményei,
- amelyek elhelyezésének módját KÉSZ-ben kell szabályozni.
- (6) Üdülőterületen hintőanyagtárolók nem helyezhetők el.
- (7) Az (5) bekezdés szerinti létesítmények számára a keretövezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.
- (8) A környezet védelme érdekében a fűtési módot új épület elhelyezésekor vagy épületgépészeti felújítás során:
- a) az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) meghatározott csökkentendő terhelésű belvárosi környezet területén olyan korszerű fűtőberendezések alkalmazhatók, amelyek kibocsátása szén-monoxid esetében 100 mg/m³, nitrogén-oxidok esetében 90 mg/m³ értékeknél jobb¹,
 - b) az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) meghatározott átszellőzési sáv területén olyan korszerű fűtőberendezések alkalmazhatók, amelyek kibocsátása szén-monoxid esetében 80 mg/m³, nitrogén-oxidok esetében 80 mg/m³ értékeknél jobb².
- (9) Új épület elhelyezésekor, vagy épületgépészeti felújítás során a hőellátást távhővel, vagy levegőtisztaság-védelem szempontjából a távhővel legalább egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásával (pl. napenergia, szélenergia, geotermikus energia) kell megoldani azokban az esetekben, ha a létesítmény:
- a) jelenleg távhővel ellátott területen vagy
 - b) a kiépített távhőrendszer 200 m-es körzetében helyezkedik el.
- (10) Távhőszolgáltatás megszüntetése, a távhőszolgáltatásról történő leválás esetén a hőellátást levegőtisztaság-védelem szempontjából a távhővel legalább egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásával (pl. napenergia, szélenergia, geotermikus energia) kell megoldani,

¹ Az értékek 3 % oxigéntartalom mellett, fizikai normál állapotú, száraz füstgázra vonatkoznak.

² Az értékek 3 % oxigéntartalom mellett, fizikai normál állapotú, száraz füstgázra vonatkoznak.

Egyéb általános rendelkezések

9. § Amennyiben egy telek egynél több keretővezetbe tartozik, a beépítési paraméterek számításánál és a beépítési feltételek meghatározásánál a keretővezet határvonalát úgy kell tekinteni, mintha ez telekhatár lenne.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

10. § (1) Budapest Főváros Önkormányzata a tulajdonában nem álló ingatlanokra az e rendelet 2/c. számú mellékletében meghatározott területeken az elővásárlási jogot.

- a temetők fejlesztési területeire,
- új városi park területeire,
- a különleges területek közül a hulladékkezelési (K-HU), a szennyvízkezelési (K-SZK) és a közlekedésüzemi (K-KÜ1, K-KÜ2) területekre,
- a közlekedési területek közül a tömegközlekedés végállomásai területekre (KÖT) valamint
- a P+R parkolók területeire

vonatkozóan külön rendeletben biztosítja e rendeletben meghatározottakon túlmenően.

(2) Jelen rendelet 1. számú mellékletén területileg meghatározott bel- és külterületi fejlesztési területeket csak a fővárosi önkormányzat és az érintett ingatlan tulajdonosa, illetve az ingatlanon beruházni szándékozó közötti településrendezési szerződés megléte esetén lehet beépítésre szánt területté minősíteni.

JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

11. § (1) Budapest közigazgatási területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjárművek számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani jelen rendelet 8. számú melléklet szerint az alábbi ellátásokkal:

a) a metróvonal állomásainak (M1 vonal kivételével) valamennyi felszínre érkező kijáratától 500 méteres gyaloglási távolság által meghatározott körzeten belüli gyalogos főbejáratokkal rendelkező építményre a belső zónára vonatkozó előírások érvényesek,

b) a 4. számú mellékletben meghatározott elővárosi és átmeneti zóna területén a Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE, Ln-2 és Lk-1 keretővezetek területén valamint a KÉSZ-ben szereplő, zárt sorú beépítésű Vt jelű építési övezeteknél a kerületi rendeletben a belső zóna előírásai alkalmazhatók.

(2) A belső zóna kivételével a kerületi önkormányzat rendeletében a magasabb rendű jogszabály alapján számított parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 8. számú mellékletben területenként differenciált, funkcióként meghatározott százalékos eltérésekkel a táblázat szerinti értékek között állapíthatja meg.

Ennek hiányában az építési engedélyezési tervek készítésénél a belső zónában, valamint az (1) bekezdés a) pont szerinti területeken jelen rendelet 8. számú melléklet alapján számított értékeket, a többi területen a magasabb rendű jogszabály szerint számított értékeket kell figyelembe venni.

(3) A kerületi rendelet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség egy része vagy egésze - kizárólag bővítés és/vagy rendeltetés módosítás esetén - közterületen is megvalósítható, de legfeljebb jelen rendelet 8. számú mellékletében szereplő mértékig (közterületi engedmény).

Ennek hiányában a közterületi engedmény nem alkalmazható.

(4) A kerületi rendelet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség - a kerületi rendeletben meghatározott mértékben - a gyalogos főbejáratok között mért legfeljebb 500 méter gyaloglási távolságon belüli parkolóházban, mélygarázsban, továbbá KÉSZ-ben meghatározott felszíni parkolóban is megvalósítható, ha a ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető vagy a telken a már meglévő épület, a telek méretei vagy egyéb, helyi rendeletben meghatározott műszaki adottságok a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé. Az engedményt igénybe vevő

építményre a használatbavételi engedély megkérésekor a más telken figyelembe venni kívánt parkolóhelyek rendelkezésre kell álljanak, és az építmény tulajdonosa az ott figyelembe venni kívánt parkolóhelyek tulajdonjogával kell rendelkezzen.

(5) A rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóhely meghatározásánál az (1)-(4) bekezdésekben foglaltak mellett az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) amennyiben a szálláshely-szolgáltató egység(ei) lakásként épülnek, akkor lakásonként kell a parkolóhely létesítési kötelezettséget meghatározni.

b) abban az esetben, ha a vendéglátó egység egy nagyobb látogatóforgalommal rendelkező létesítményen belül helyezkedik el (kikötő, repülőtér, vasútállomás, vásárváros, szálloda, irodaház, bevásárlóközpont, sportlétesítmény) a befoglaló létesítményre vonatkozó értékek veendőak alapul. Ez a kedvezmény csak akkor vehető figyelembe, ha a befoglaló létesítményre előírt parkolóhely rendelkezésre áll.

c) amennyiben az 1000 m²-t meghaladó bruttó alapterületű eladóterülettel rendelkező kereskedelmi egységben egyéb közösségi szórakoztató, kulturális létesítmény szerepel, az utóbbi területekre nem a kereskedelmi, hanem az egyéb közösségi szórakoztató, kulturális létesítményre vonatkozó parkolóhely létesítési kötelezettség alkalmazandó.

d) a Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE, Ln-1, Ln-2, Lk-1 keretővezetek területén valamint KÉSZ-ben meghatározott zárt sorú beépítésű módú Vt jelű építési övezetben új épület földszintjén lévő minden 200 m²-t meg nem haladó bruttó alapterületű kereskedelmi egység után a (4) bekezdés figyelembevételével telken belül legalább egy parkolóhelyet kell biztosítani.

e) Ln-T és Lk-T keretővezet területén üszötelken lévő épület bővítése és/vagy rendeltetés módosítása esetén KSZT alapján a közterületi engedmény értéke 100%-ig növelhető. A 8. számú melléklet a) táblázatának közterületre vonatkozó eltérési értékeit ez esetben nem kell figyelembe venni.

f) 2000 m²-nél kisebb nettó alapterületű gyalogos aluljárók területén elhelyezésre kerülő kereskedelmi-szolgáltató létesítményeket kapcsolódó üzemi funkcióként kell figyelembe venni, melyek számára önálló parkolóhely létesítési kötelezettség nem áll fenn.

g) közforgalmú személyközlekedés esetében az 1. számú melléklet szerinti vasúti pályaudvarok és autóbusz pályaudvarok esetében 200-200, vasútállomás és megállóhely esetében 20-20 férőhely a parkolóhely-létesítési kötelezettség, melybe az 500 méteres gyaloglási távolság által meghatározott körzeten belüli gyalogos főbejáratokkal rendelkező P+R parkolók beszámíthatók.

Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

12. § (1) Budapest közigazgatási területén - a hegyvidéki zóna kivételével - az építmények rendeltetésszerű használatához a szükséges számú kerékpártárolót kell kialakítani.

(2) A kerékpártárolókat újonnan megvalósuló, zárt sorú beépítési mód szerint beépülő lakó-, szálláshely-szolgáltató, oktatási funkciók esetén az épület részeként kell megvalósítani.

(3) P+R parkoló létesítéskor legalább a személygépjármű férőhely kapacitás 20%-nak megfelelő B+R parkolót is ki kell alakítani, annak részeként.

Tehergépjárművek, autóbuszok elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

13. § (1) Budapest közigazgatási területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához rendszeres teheráru-szállítás vagy autóbusz forgalom esetén rakodóhelyet és autóbusz várakozóhelyet kell biztosítani

(2) Tehergépjármű-rakodóhelyre vonatkozóan a helyi ellátást szolgáló építmények esetében helyi rendelet alapján biztosítani lehet azonos rakodóhelyről több építmény kiszolgálását. Amennyiben a telek mérete, az építmény funkciója ezt nem teszi lehetővé, akkor a kiszolgálás történhet közterületen kialakított, koncentrált rakodóhelyről is.

(3) Azokon a telephelyeken, ahol rendszeres teheráru-szállításra vagy tehergépjármű forgalomra kell számítani

- a kerületi rendeletben meghatározott parkolási kötelezettség szerint számított mennyiségű parkolóhelyet biztosítani kell, valamint
- a tehergépjárművek elhelyezését minden esetben (beleértetés, rakodás, kiléptetés stb.) telken belül kell megoldani.

Járműtárolás műszaki kialakítására vonatkozó rendelkezések

14. § (1) Új épület építése esetén a személygépjárművek telken belüli elhelyezési lehetőségét az építési övezetre vonatkozó beépítési módnak és a funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell biztosítani:

- lakáshoz előírt parkolók 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,
- zártosú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 90%-át épületben kell elhelyezni,
- nem zártosú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 50%-át épületben kell biztosítani szálláshely-szolgáltatás, felsőfokú oktatás, egyéb közösségi szórakoztatás, egyéb művelődés, sportlétesítmény, igazgatás, fekvőbeteg-ellátó gyógykezelés, egyéb funkciók esetében.

(2) Zártosú beépítési mód szerint beépíthető területeken a telken belüli parkolók, mélygarázsok, parkolóházak közötti kapcsolatát – az önálló parkolási létesítmények kivételével – a közlekedési szempontból szükséges minimális számú kapuval (ki- és bejárat) kell biztosítani. 400 férőhely parkoló-kapacitásig egy közös ki- és bejárat létesíthető.

(3) Lakóépület esetén 200 szék. férőhely, vagy vegyes funkciójú egyéb építmény esetében 100 szék férőhely parkolókapacitás felett a kaput kétirányú forgalom követelményeinek megfelelő szélességgel szükséges kialakítani.

(4) A személygépjárművek elhelyezését biztosító várakozóhelyek (parkolók) esetében - gépesített rendszerű parkoló kivételével - minden várakozóhely esetében biztosítani kell a gépjárművel történő független megközelítés lehetőségét.

(5) Új épület építése esetén a kerékpárok telken belüli elhelyezési lehetőségét - minden beépítési mód esetén - lakó, szálláshely-szolgáltatás, oktatási funkciók esetében épületben kell biztosítani.

(6) A kerékpárok elhelyezését biztosító tároló helyek esetében:

- a tároló helyek számára kerékpáronként legalább 0,7 X 2,0 m helyigényt kell biztosítani,
- az épületen belüli tároló helyek a földszinten vagy az első pinceszinten helyezhetők el.

Üzemanyagtöltő állomások és önálló gépkocsi mosó elhelyezésének általános szabályai

15. § (1) Önálló üzemanyagtöltő állomás, önálló gépkocsi mosó a belső zóna területén nem létesíthető. Az egyéb területeken önálló üzemanyagtöltő állomás, önálló gépkocsi mosó a Gksz, Gksz-Z és Gksz-LT jelű, valamint a KÖU-1 és KÖU-2 keretövezetek mentén lévő Vk, K-BK, K-KT, KÖI keretövezetekben létesíthető. Közterületen csak az elővárosi zóna KÖU-1 keretövezetében építhető meg.

(2) Más létesítmény részeként üzemanyagtöltő állomás, gépkocsi mosó csak KÖU-1 terület mentén lévő önálló többszintes parkolóház, P+R parkoló, irodaház vagy - a belső zóna kivételével - 6000 m²-nél nagyobb kereskedelmi létesítmény részeként helyezhető el.

Kereskedelmi létesítményekre vonatkozó általános előírások

16. § (1) Kereskedelmi funkciót tartalmazó vagy önálló kereskedelmi funkciójú létesítmények a keretövezet előírásai szerint helyezhetők el.

(2) Az egyes keretövezetekre vonatkozó előírásokban meghatározottaknál nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi funkciókat is tartalmazó vagy önálló kereskedelmi létesítmények az alábbi, az FSZKT-ban (1. számú melléklet) területileg lehatárolt, intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontokban helyezhetők el:

- Flórián tér térsége,
- Újpest városkapu térsége,
- Órs vezér tere,
- Kőbánya - Kispest,
- Kelenföld - Etele tér.

A kereskedelmi létesítmény bruttó szintterületét KSZT-ben kell meghatározni, létesítésének feltétele 300 m-es gyaloglási távolságban elérhető gyorsvasúti tömegközlekedési megálló.

(3) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi rendeltetést magába foglaló létesítmények elhelyezése csak KSZT alapján megengedett, melynek kötelező alátámasztó munkarésze a 9. számú melléklet szerinti kereskedelmi hatástanulmány és közlekedési hatásvizsgálat.

(4) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt zártosúan sorolni nem lehet.

(5) Gyalogos alul- illetve felüljáróban kereskedelmi létesítmény csak az alábbi feltételek mellett helyezhető el:

- a közlekedő utak szükséges szélességét kereskedelmi létesítmény elhelyezésével nem lehet csökkenteni,
- az elhelyezett kereskedelmi létesítmények nettó alapterülete 10 m²-nél kisebb nem lehet, kivéve a közlekedési jegyárutató fülkét,
- az aluljáróban minden, a gyalogosok számára megmaradó 100 m² gyalogos közlekedő felület után üzlethelyiség telepíthető,
- a 2000 m²-nél kisebb vízszintes alapterületű (lépcsők nélkül számított) alul- vagy felüljáróban az a) pontban előírtak betartása mellett az alábbi funkciók helyezhetők el: közlekedési jegyárutató hely, nyilvános illemhely, virágárus, hírlapárus, dohánybolt, pénzváltó, információs helyiség, szolgáltató rendeltetésű egység,
- a 2000 m²-nél nagyobb vízszintes alapterületű (lépcsők nélküli) alul- vagy felüljáróban a telepíthető funkciók köre a d) ponthoz képest vendéglátó létesítmény elhelyezésének lehetőségével bővíthető. A telepíthető funkciók körét és nagyságrendjét KÉSZ-ben kell meghatározni.

Lakásépítésre vonatkozó általános előírások

17. § (1) Minden új építésű lakás legalább egy lakoszobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.

(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ban (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területen új építésű, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség belmagassága legalább 3,00 m kell legyen, kivételt képez a tetőtérrel ferde síkjai alatt lévő terület.

(3) Zártosú beépítés esetén - egy telken belül is - új építésű lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatának telepítési távolsága másik homlokzattól mérve a közterület felőli homlokzat kivételével - legalább a nagyobb homlokzatmagasság értéke.

(4) A nagyvárosias lakóterületen és a vegyes területnek a lakásfunkciót is lehetővé tevő építési övezetein telkenként csak annyi lakás építhető, amennyi az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatóból számított bruttó szintterület 130-cal való osztásából adódik.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

Rendelkezők a városkép és a városszerkezet védelme szempontjából
kiemelten kezelendő területekre és útvonalakra

18. § (1) A városkép és a városszerkezet védelme szempontjából kiemelten kezelendő területek és útvonalak felsorolását az 5. számú melléklet, területi lehatárolását az FSZKT (2/a. számú melléklet) tartalmazza.

(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:

a) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. számú melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni,

b) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos épületek bontása esetén tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni,

c) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos beépítetlen építési telkekre a településképi előnyösebb alakítása érdekében 3 éven belüli beépítési kötelezettség vonatkozik,

d) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos telkekre tervezett – tervpályázati kötelezettség alá nem eső – épületek tervezése során a városképi illeszkedés illetve a csatlakozás követelményeit KSZT-ben, ennek hiányában elvi engedélyben kell tisztázni,

e) telekalakítás során – kivéve oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, igazgatási, egyházi és kulturális funkció esetén – a telkek közterület földi szélessége nem haladhatja meg az érintett tömb adott utcaszakaszán kialakult telkek utcafronti átlagos telekszélességének 1,5-szeresét, területük pedig a tömb telkei átlagterületének kétszeresét.

f) a Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt közterületek és a zöldterületben nem sorolt közterek átalakításának, felújításának építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.

(3) Az 5. számú melléklet b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:

a) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, illetve, épületrész teljes, illetve részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni.

b) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos telkekre tervezett épületek tervezése során a városképi illeszkedés illetve a csatlakozás követelményeit KSZT-ben, ennek hiányában elvi engedélyben kell tisztázni,

c) telekalakítás során – kivéve oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, igazgatási, egyházi és kulturális funkció esetén – a telkek közterület földi szélessége nem haladhatja meg az érintett tömb adott utcaszakaszán kialakult telkek utcafronti átlagos telekszélességének 1,5-szeresét, területük pedig a tömb telkei átlagterületének kétszeresét

d) a Z-KP, Z-KK, keretövezetbe sorolt közterületek átalakításának, felújításának építési engedélyezési terveit, tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.

(4) Az 5. számú melléklet c) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű helyi jelentőségű területeken a városképi illeszkedés illetve a csatlakozás követelményeiről a KÉSZ-ben kell rendelkezni.

(5) Az 5. számú melléklet d) és e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő Duna-parti területeken

a) KSZT készítése során be kell mutatni az érintett Duna-parti szakasz jelenlegi és tervezett sziluettjét a Dunáról, a túlsó partról, továbbá a KÉSZ-ben meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból,

b) új épület létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból készített látvány- és sziluett-tervek alapján elvi engedélyben kell tisztázni.

c) logisztikai (Gks-LT), honvédelmi (K-HT) és kikötői (K-KT) területek kivételével a part mentén közterületi sávot kell kialakítani.

(6) Az 5. számú melléklet d) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten kezelendő Duna-parti területeken a Duna telekhatárától 100 m-en belül létesülő beépítésnél az épületek Duna felőli homlokzatának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza 100 m-nél több nem lehet, és ezen épületek egymástól mért távolságának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke

(7) Az 5. számú melléklet e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten kezelendő Duna-parti területeken a Duna telekhatárától 100 m-en belül létesülő beépítésnél az épületek Duna felőli homlokzatának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza 50 m-nél több nem lehet, és ezen épületek egymástól mért távolságának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékének kétszerese.

(8) Az 5. számú melléklet e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő Duna-parti területeken az építési övezetek zöldfelületi aránya min. 50% legyen, amelynek legalább a felét a Duna felőli telekrészen kell kialakítani.

(9) Az 5. számú melléklet f) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő látványérzékeny útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit elvi engedélyben kell tisztázni az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott útvonalszakaszra kiterjedően.

(10) Az 5. számú melléklet g) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a jellegzetes városkép zavartalan feltárulásának, érvényesülésének követelményeit elvi engedélyben kell tisztázni az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott rálátási irányokból, illetve kilátópontokból készített látványtervek alapján.

(11) Az 5. számú melléklet g) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a jellegzetes városkép zavartalan feltárulásának, érvényesülésének követelményeit a KÉSZ-ben meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból készített látványtervekkel elvi engedélyben kell tisztázni.

Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános előírások

19. § (1) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területeken és az útvonalak mentén az adott épület telkével határos közterületről látható homlokzatainak részleges homlokzatfelújítása, megváltoztatása és átszínezése nem megengedett.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken és útvonalak mentén a közterülettel határos épülethomlokzatokon az épületgépészeti elemek (klímaberendezés, szellőző, kémény stb.) csak az épület részeként, annak megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhetők el. A klímaberendezések kondenzvizének elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy szomszédos telkekre nem folyhat.

A tájékoztató eszközök elhelyezési szabályai

20. § (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, rendeltetésének módosításánál, homlokzati felújításánál az épület közterületről látható részén megjelenő tájékoztató eszközök méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben kell megtervezni, engedélyeztetni és kialakítani. Meglévő épület esetén a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, az ott folytatott tevékenységre utaló tájékoztató eszköz helyezhető el.

(2) A földszinten tájékoztató eszköz a földszinti homlokzati felület legfeljebb 20%-án helyezhető el.

Reklámcélú felületek elhelyezési szabályai

21. § (1) Az A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületek a Z és E jelű keretövezetekben és az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt útvonalak mellett fekvő területeken a közterületi telekhatáron és az attól számított 50 méteren belül nem helyezhetők el.

(2) Az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt területek és útvonalak közterületein A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületet hordozó berendezés (továbbiakban: reklámhordozó) a 22. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével csak a Fővárosi Önkormányzat által kiírt pályázat alapján helyezhető el az alábbi lehatárolás szerint:

a) A 4. számú mellékletben lehatárolt hegyvidéki és belső zóna területén körülalprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop, vagy maximum 2,5 m magas, 1,5 m széles, 30 cm mély és oldalanként maximum 2,5 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.

b) Az átmeneti zónában, az átmeneti zóna kiemelt területén és az elővárosi zóna területén maximum 6,0 m magas, 4,0 m széles, 1,0 m mély és oldalanként maximum 8,0 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.

(3) Értékvédelem alatt álló épület homlokzatán önálló hirdetőberendezés nem helyezhető el, de az épületben működő funkciókról a 20. § (2) szerint a földszinti homlokzaton tájékoztatás adható. Az értékvédelem alatt álló épület telkén és annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen önálló reklámhordozóként csak körülalprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop helyezhető el.

(4) Az (1-3) bekezdésben meghatározott valamennyi területen elhelyezhetők a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint, valamint az építési reklám-háló a 22. § (4), a fényreklám a 22. § (2-3), a tűzfalfestés a 22. § (1), valamint egyes köztárgyak a 21. § (6) bekezdés szerint.

(5) Amennyiben a KESZ másként nem rendelkezik, az (1) bekezdésben meghatározott valamennyi területen A1-es (594x841 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámcélú felület csak az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésekben helyezhető el.

(6) Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon és az utcabútorokon, felületük legfeljebb 1/3-án, valamint az önálló reklámhordozókon helyezhető el.

(7) A közterületeken elhelyezhető épületek közül csak a nyilvános illemhelyeken és telefonfülkéken, azok felületének legfeljebb 20%-án helyezhető el reklámcélú felület.

(8) Új reklámcélú felület a már meglévő, engedéllyel és szabályosan létesített reklámcélú felületektől számított 25 m-es távolságon belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a tömegközlekedés célját szolgáló utasvárók, az aluljárókban, az építési reklám-hálókon és az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésekben kialakított reklámcélú felületek.

(9) Jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámhordozó fennmaradására engedély nem adható, illetve nem hosszabbítható meg, az az engedély lejártá után 3 hónapon belül a reklámhordozó fenntartójának költségén eltávolítandó.

22. § (1) Épületek tűzfalainak festése esetén az érintett felület 10%-án helyezhető el reklámcélú felület.

(2) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként kerülhet elhelyezésre oly módon, hogy a nappali, illetőleg az éjszakai városképet ne zavarja. Az épület tömör homlokzati síkján vonalszerű, áttört fényreklám elhelyezhető.

(3) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területeken, a Duna partjai mentén egy tömb mélységben, a Duna felé forduló épületek tetőzetén, oromfalain, valamint értékvédelem alatt álló épületeken fényreklám nem helyezhető el.

(4) Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzatban a felújítás ideje alatt az építési védőhálón reklámcélú felület az alábbi feltételekkel helyezhető el:

a) a reklámcélú felület mértéke lakóépület esetében legfeljebb az adott homlokzat felületének 60%-a lehet, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 400 m²-t.

b) nem lakóépületek esetében akkor helyezhető el reklámcélú felület, ha a védőhálón az épület végleges homlokzati rajza ábrázolásra kerül. A reklámcélú felület legfeljebb az adott homlokzat felületének 20%-án helyezhető el, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 150 m²-t.

c) az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható.

d) a városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képben összefogottan, egyféle hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg. Épületegyüttesek homlokzat felújításánál, illetve egy tömb egyazon oldalán lévő több épület egyidejű felújításánál a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan, látványukat tekintve egységes módon helyezhetők el.

Rendelkezők a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről

23. § (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építmény, építményrész kialakításának lehetőségéről KESZ-ben kell rendelkezni.

(2) A közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(3) Új közterület kialakításakor vagy a meglévő átalakításakor az összes közterületi berendezést egymással összhangban rendezetten kell elhelyezni.

(4) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területek közterületein csak tervpályázat alapján helyezhetők el utcabútorok, utasvárók és pavilonok.

(5) Iskolák, óvodák, kórházak és fekvőbeteg ellátó egészségügyi intézmény közterületi környezetének rendezése csak a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével végezhető. Ezzel egyidejűleg biztosítani kell a legközelebbi tömegközlekedési várakozóhely és az intézmény közötti biztonságos gyalogos közlekedés feltételeit.

(6) Vendéglátó teraszok árnyékolása csak az épület homlokzati síkjával párhuzamos, legalább 2,5 m belmagasságú, a talajhoz nem rögzített, szélszerűen elhelyezhető vagy az épület homlokzatára felszerelhető árnyékoló szerkezettel alakítható ki. A vendéglátó teraszok legfeljebb 1,5 m magasságig keríthetők körbe az átláthatóságot biztosító módon.

(7) Pénzkiadó, árusító automaták önállóan a közterületen nem helyezhetők el, kivéve a parkolójegy-árusító automaták, valamint az aluljárókban és a tömegközlekedési megállóknál létesített tömegközlekedési jegyárusító automaták.

(8) Előkert nélküli vagy 5,0 m-nél kisebb előkertes beépítés esetén új közterületek kialakításakor – a 2/c. számú mellékletben lehatárolt bel- és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is – a szabályozási szélességet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan kétoldali fasor elhelyezése biztosított legyen.

(9) Amennyiben a közterület egyik oldalán az előkert mérete legalább 5,0 m, új közterületek kialakításakor – a 2/c. számú mellékletben lehatárolt bel- és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is – a szabályozási szélességet úgy kell kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan – az előkertet átellenes oldalán – legalább egyoldali fasor elhelyezése biztosított legyen.

(10) A (8) és (9) bekezdések szerinti közlekedési felületek építésekor a fasorok egyidejű telepítését biztosítani kell.

(11) Közlekedési célú közterületek tervezésekor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közlekedés – közművek – zöldfelületek – berendezési tárgyak) kell megtervezni.

24. § (1) Az 5. számú mellékletben felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a városkép szempontjából kiemelt területek közterületein pavilon csak hírlapárusítás, virágárusítás, telefonfülke és nyilvános illemhely céljára helyezhető el.

(2) Értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtt, illetve annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen pavilon, fülke nem helyezhető el.

(3) A közterületi járdákon és a gyalogos utcákban pavilon, vendéglátó terasz, telefonfülke, nyilvános illemhely csak akkor helyezhető el, ha:

a) az építmény, terasz, utasváró elhelyezésére a járda, vagy a gyalogos út szélességének maximum 50%-a kerül igénybevétele és legalább 1,5 m szabad szélesség biztosított, amelybe járda esetén a biztonsági sáv nem beszámítható,

b) 5,0 m-nél szélesebb járda esetén az építményt, ill. teraszt úgy helyezik el, hogy a visszamaradó összefüggő gyalogossáv szélessége legalább 60%-a a járda szélességének.

(4) Új pavilon meglévő pavilontól illetve pavilonok egymástól való távolságát és vendéglátó teraszok kialakításának részletes szabályait a KÉSZ-ben kell meghatározni.

(5) Pavilon zártosorú, előkert nélküli beépítés előtt nem helyezhető el, kivéve ha a közterület térfaai közti távolság legalább 30 m. Ebben az esetben a pavilon zártosorú beépítés mentén is elhelyezhető, de az épület homlokzatától mért legalább 3,0 m széles területet szabadon kell hagyni.

(6) Meglévő pavilon bővíthető, de bővítéssel együtt a pavilon bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 12,0 m²-t, és biztosítandó az egységes megjelenés.

(7) Pavilonok - egységes megjelenést biztosító tervek alapján - csoportosan is elhelyezhetők, de összesített bruttó alapterületük nem haladhatja meg a 48,0 m²-t.

(8) Utasvárók és telefonfülkék homlokzati felületének legalább 2/3-át átláthatóan kell kialakítani.

Rendelkezők a Duna-partra

25. § (1) A Duna főágának partjai esetében a V-FV keretövezetnek közterületeknek kell határolnia a vízpart közcélú megközelíthetőségének biztosítására, az alábbiak kivételével:

a) a Csepel-sziget Nagy-Duna-ágának kikötő-létesítményeinél,

b) nemzetközi személyforgalmú kikötő mentén,

c) kikötővel rendelkező logisztikai területek mentén,

d) erdő területeknél.

(2) A Duna mellékágainak partjai esetében a V-FV keretövezetnek közterületeknek kell határolnia a vízpart közcélú megközelíthetőségének biztosítására. Kivételt képeznek a kikötőkhöz közvetlenül kapcsolódó, ellátó létesítmények elhelyezését biztosító parti területek.

(3) A Duna főágának partjain kikötők és kikötési lehetőségek a 2/c. számú mellékletben területileg meghatározott, kikötésre alkalmas partszakaszokon KÉSZ alapján az alábbiak figyelembevételével létesíthetők:

a) A főváros közigazgatási határán belül teherkikötőt létesíteni csak a Csepel-sziget Nagy-Duna-ági partszakasz kikötő területei mentén, vagy logisztikai területek mellett lehet.

b) Víz szállítást nem végző hajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha az állóhajón üzemelő funkció ellátását biztosító teherszállítás és autóbusz forgalom számára 300m-en belül biztosított a megállási lehetőség, a személygépjármű várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 500m-en belül kialakításra kerültek.

c) Városi közforgalmú közlekedés részeként, vagy vizitaxiként üzemelő hajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha a tömegközlekedési átszálló kapcsolat a partszakasz mentén 500m-en belül biztosított.

d) Nem közforgalmú kishajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha - kapcsolódó parti ellátó létesítmények esetén - a funkcionak megfelelő teherszállítás-, továbbá a személygépjármű várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 300m-en belül kialakításra kerültek.

e) Turista- és sétahajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha a személygépjármű és autóbusz várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 300m-en belül kialakításra kerültek.

f) Szállodahajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha a funkcionak megfelelő teherszállítás 100m-en belül -, autóbusz várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 300m-en belül kialakításra kerültek.

g) Úszómű lakás és szálláshely céljára nem köthető ki.

Magasépítmények elhelyezése

26. § (1). Magasépítmények az FSZKT 2/a. számú melléklet területi lehatárolása, valamint az alábbiak figyelembevételével építhetők:

a) Az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, kiemelten védett és védett zónában magasépület (toronyház, magasház és különleges magasépület) nem építhető.

b) Toronyház Csepel-sziget északi, az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt részén, kizárólag VI-VR jelű keretövezet olyan területén építhető, amelyen toronyházak és magasházak csoportja számára építési hely KSZT-ben biztosítható.

Toronyházak számára építési hely metró, gyorsvasút, vagy elővárosi vasút megállótól 500 m-nél távolabb nem jelölhető ki.

c) Új magasház az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt magasház és különleges magasépület elhelyezését megengedő-, ill. magasépület elhelyezését megengedő zónában építhető.

d) A magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett- és a magasépület elhelyezése szempontjából védett zónán kívül elhelyezkedő Ln-T jelű, nagyvárosias telepszerű lakóterületen azokra a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épületekre is lehet új lakószintet ráépíteni, amelyek a magasház kategóriába tartoznak, vagy a ráépítés révén ebbe a kategóriába kerülnek, ha a parkolási igény kielégíthető. A magasházakra vonatkozó előírások betartása mellett ez esetben legfeljebb két új lakószint helyezhető el.

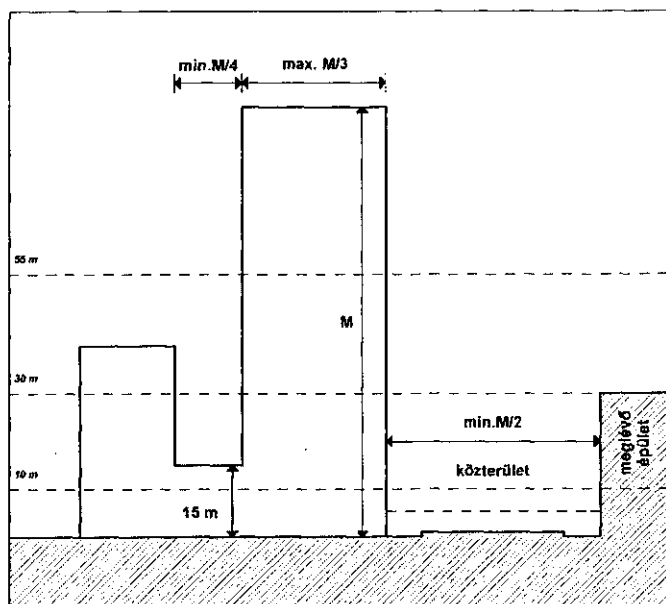
e) Különleges magasépület az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett- és a magasépület elhelyezése szempontjából védett zóna, valamint a Duna-ágak (a Csepel-sziget Duna folyam menti területeitől eltekintve) partjától számított 300-300 m-en belüli területsávok kivételével a VI-VK, VI-VR, Vv, Vv-Z, K-SP és K-TP jelű keretövezetek területén helyezhető el.

f) Magas műtárgy és magas sajátos építmény Budapest területén az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett és a magasépület elhelyezése szempontjából védett övezetben kizárólag közcélú szolgáltatást biztosító létesítmények céljára K-SP, K-TP, K-KÜ1, K-KÜ2, V-VT1 és V-VT2 jelű keretövezet területén, - magasépület elhelyezése szempontjából korlátozott zónában a kertvárosias lakóterületek (L4, L5, L6, L6/A jelű keretövezetek) kivételével építhető.

27. § (1) Toronyházak számára építési helyet a KSZT-t megalapozó nyilvános tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell meghatározni.

(2) Toronyház kizárólag nyilvános tervpályázati eljárás alapján kiválasztott terv(ek) alapján készített építési engedélyezési terv szerint építhető.

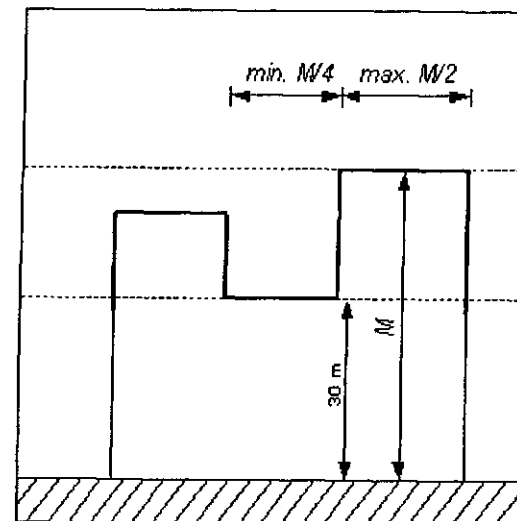
(3) Toronyház 15,0 m magasságot meghaladó épületrészének átlagos homlokzatszélessége nem lehet nagyobb az épület legmagasabb pontja által meghatározott magasság (M) harmadánál (M/3). Amennyiben az épülettömeg egynél több 15,0 m magasságot meghaladó épületrésszel rendelkezik, az épületrészek közötti távolság nem lehet kevesebb a magasság negyedénél (M/4). A meglévő beépítés védelmében a közterületekkel elválasztott, a közterületek különböző oldalon álló épületek közötti legkisebb távolságot is KSZT-ben kell meghatározni, mely nem lehet kisebb M/2-nél (1. számú ábra szerint).



1. számú ábra

(4) Abban az esetben, ha a toronyház telekterületének legalább 40%-a – közterületről közvetlenül megközelíthetően – időkorlátozás nélkül közhasználatra átadott területként kerül kialakításra, vagy a toronyház földszintjének legalább 50%-án és legfelső használati szintjének legalább 20%-án időbeli korlátozással a közhasználat biztosított, megállapodás alapján a KESZ-ben a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató mérték legfeljebb 1,0 m²/m²-val növelhető.

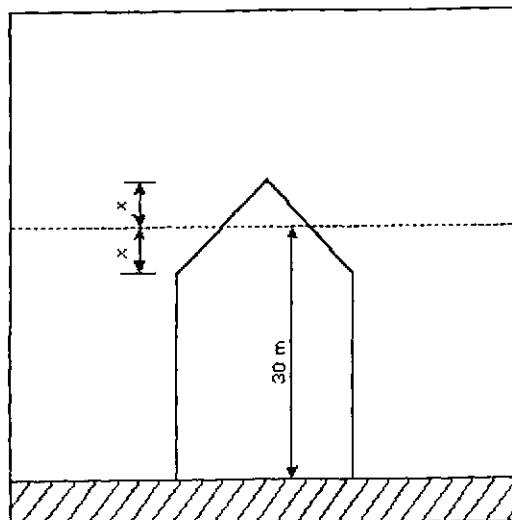
28. § (1) Magasház 30,0 m-es magasságot meghaladó épületrészének átlagos homlokzatszélessége nem lehet nagyobb az épület legmagasabb pontja által meghatározott magasság (M) felénél (M/2). Amennyiben egy épület egynél több 30,0 m-t meghaladó épületrésszel rendelkezik, az épületrészek közötti távolság nem lehet kevesebb M/4-nél (2. számú ábra szerint).



2. számú ábra

(2) Amennyiben a meglévő épület magassága a 30,0 m-t már meghaladja, a 28. § (1) bekezdés rendelkezését a jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő magasságot meghaladó új épületszintekre vonatkozóan kell alkalmazni.

29. § (1) Magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett zónában az épület legmagasabb pontja 30,0 méternél nem lehet magasabb, kivéve azon esetet, ahol a zárt sorú beépítésű területeken a meglévő két szomszédos épület mindegyike ezt meghaladja. Hagyományos magastetős épület esetén az épület gerincvonala azzal az értékkel haladhatja meg a 30,0 m-t, amellyel a párkánymagasság a 30,0 m alatt marad (3. számú ábra szerint).



3. számú ábra

30. § Az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) területileg lehatárolt, magasépület elhelyezése szempontjából védett zónában épület legmagasabb pontja legfeljebb 40,0 m lehet.

31. § (1) KSZT-ben az építési helyen belül a magasépítmény számára igénybe vehető területet, valamint a magasépítményre vonatkozó egyéb építési feltételeket is meg kell határozni.

(2) Új magasépítményt csak az alábbi egyéb kötelező alátámasztó munkarészeket is tartalmazó KSZT alapján lehet építeni:

- látványterv:
 - legalább három jellemző látványközpontból kell a tervezett magasépítmény városképi megjelenését vizsgálni (a Budai Váról, a Gellérthegyről, vagy más, a területre rálátást nyújtó magaslattól),
 - a budai hegyek és a toronyház és magasház-csoport együttes látványát kell bemutatni legalább két irányból,
 - a magasépítmények megközelítését szolgáló főútvonalakról,
 - a látvány szempontjából meghatározó fekvésű Duna-hidakról.
 - megező épületek és a közterületek benapozási feltételei, átszellőzési feltételek,
 - toronyházak és/vagy magasházak csoportjának az átszellőzési sávokban (az FSZKT 2/b. számú mellékletében lehatárolt területek) történő kijelölése esetén átszellőzési vizsgálat,
 - tájékoztató talajmechanikai szakvélemény,
 - tűzvédelmi és komplex katasztrófavédelmi fejezet a településrendezési terv részletezettségében,
 - a homlokzatképzésre (anyaghasználat, színezés) vonatkozó általános követelmények,
 - átszellőzési (áramlástechnikai vizsgálat).
- (3) Különleges magasépület, valamint épületnek nem minősülő magasépítmény elhelyezése esetén a tervezett építménymagasságot a KSZT kidolgozása során, a funkcióhoz tartozó technológiai leírással kell igazolni.

32. § Toronyház és magasház csak az érintett önkormányzatok és a tulajdonos, vagy beruházó közötti településrendezési szerződés (TRSZ) megkötését követően építhető. A TRSZ-ben rendelkezni kell legalább:

- a szabályozási terven e célra jelölt területrészek közterület, ill. közhasználat céljára történő átadásáról,
- a kedvezményes szintterületi mutató mértékéről, alkalmazásának feltételeiről,
- a szükséges infrastruktúra-fejlesztések biztosításáról,
- a szükséges építészeti tervpályázat lebonyolításáról.

helyesen?

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

A kötelezően biztosítandó zöldfelületek számítása

33. § (1) Az egyes kerületvezetékben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.

(2) A beépítésre szánt területeken a telek zöldfelületének legalább 50%-át aktív talajkapcsolatú területen kell létesíteni, kivéve:

- a K-KÜ2 kerületvezetékbe tartozó telkeket,
- parkolóház építéskor, ha a beépítés mértéke 100%,
- kialakult, 600 m² alatti telekméret esetén – a kertvárosias lakóterületek kivételével,
- az 5. sz. melléklet a) és b) pontjában felsorolt területek zártkörű beépítési módú övezeteiben, ha a kialakult állapot szerinti legkisebb udvarméret (udvarszélesség) az épület legmagasabb pontja (Élp) magasságának 2/3-résznél kisebb. E helyeken, udvari telekrészen létesülő legfelső szint záródóménen kell a zöldfelületet kialakítani.

like?

(3) A telek legkisebb zöldfelületi mértékének legalább 50%-át egybefüggően kell kialakítani.

(4) A legkisebb zöldfelület mértékébe nem számítható be az 1 m-nél keskenyebb és a 20 m²-nél kisebb alapterületű egységben létesített növényzettel fedett terület.

övezet? vagy min. mérete?

34. § (1) A belső zóna területén megező beépítés bővítése esetén tetőkert helyett homlokzati zöldfelület is létesíthető, amennyiben a telepített kúszó-kapaszkodó növény szabad talajkapcsolatú és a telken belül gyökerezően telepített.

(2) A beépítésre szánt kerületvezetékben a magasabb rendű jogszabályban meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték és jelen szabályzatban előírt zöldfelületi mérték különbözetébe a vízfelület 50%-ában beszámítható, ha a víz mélysége legalább 30 cm.

A zöldfelületek védelme

35. § (1) A 6. számú mellékletben felsorolt, és az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt védett közparkok, kertek, terek, temetők, jelentős zöldfelületű intézménykertek területén építési tevékenység – a köztárgyak elhelyezése és a felszín, valamint a növényzet megváltoztatásával nem járó közművezeték-elhelyezés kivételével – csak az érintett kerületvezeték területét magába foglaló KSZT szerint végezhető.

(2) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt fővárosi jelentőségű védett erdőterületen a megező növényállománnyal fedett terület az útpítés kivételével építési tevékenység miatt nem csökkenthető.

(3) Az országos jelentőségű védett természeti területek határáról számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetetlené válna.

(4) Beépítésre szánt területen fát kivágni az alábbiak szerint lehet:

a) amennyiben a keretővezetékben meghatározott fásítottság mértéke teljesül a fa kivágása után is, a fát az érintett telken kívül is lehet pótolni.

b) ha a fásítottság mértéke az érintett telken nem éri el a keretővezeték meghatározott értékét, akkor a fapótlás mértékét úgy kell meghatározni, hogy az előírás teljesüljön.

(5) Fapótlásra csak az előnevelt, első osztályú faiskolai áru minőségét elérő fa vehető figyelembe.

(6) Közterületen fasorfelújítási tevékenység során dísfát kivágni legalább természetbeni (1 db/1db mértékű) pótlási kötelezettséggel szabad.

(7) Fővárosi jelentőségű védett fafajtaiban fát kivágni úgy lehet, ha a természetbeni pótlás legalább szakaszonként faj- vagy fajtaazonos, illetve az adott élőhely-viszonyokat tűző, magas díszítőértékű fajokkal történik.

(8) A Z jelű keretővezetékben és közterületen növény-egészségügyi, valamint élet- és vagyonbiztonsági okból, valamint kertészeti állománykezelés, park-, kertrendezés során dísfát kivágni csak kertészeti szakvélemény alapján lehet. Ebben az esetben a fapótlástól el lehet tekinteni.

Környezetvédelem

36. § (1) Telepengedély-köteles tevékenység csak a Gksz, Gksz-Z, Gksz-LT, Gip, K-HT, K-KÜ1, K-KÜ2, K-KT és Mb keretővezetékben engedhető meg. Telepbejelentés-köteles tevékenység végezhető még az Lke-1 és Lke-2 keretővezetékben is.

(2) Hulladékudvar elhelyezhető a Gksz, Gksz-Z, Gip, Gip-ET, K-HU és Mk jelű keretővezetékben.

(3) A beépítésre szánt területeken az 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 20%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 50 m² alapterületű zöldfelületi egységek, növényávok tagolják. Ezekben a növényávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.

(4) A gépjárművek által igénybe vett felületekről származó csapadékvizeket elszikkasztani tilos. A szennyezett csapadékvizeket befogadóba csak olajfogó műtárgyon át szabad vezetni.

(5) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részen – az erózió elleni védelem céljából – gypszint is fedett növényállományt kell telepíteni.

(6) Lakóterület, üdülőtér, egészségügyi-, szociális-, oktatási funkciójú terület telekhatárától, illetőleg közpark, közkert határától számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:

- nem zárt anyagtarló depóniát,
- ipari és gazdasági létesítmény be- és kijáratát,
- veszélyes hulladék begyűjtésére szolgáló építményt.

37. § (1) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gksz, Gip) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretővezeték megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni.

(2) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt ökológiai érzékeny területen csak utak, vasutak, közműépítmények és vízellátási műtárgyak helyezhetők el.

(3) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) rekultiválandónak jelölt, egykori szervesanyag-lerakók területén, a korrádási idő lejártá után építményt elhelyezni csak geotechnikai vizsgálat alapján lehet. Tartós emberi tartózkodásra szolgáló funkciót és építményt csak depóniagáz-vizsgálat alapján lehet elhelyezni.

(4) Új, vagy bővítésre kerülő lapos tetős épületeken, 1000 m²-nél nagyobb, új tetőfelület esetén a tető felületének legalább a 75%-án tetőkertet kell létesíteni.

Felszínmozgás-veszélyes, alábányászott és karsztos területek

38. § (1) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt felszínmozgás-veszélyes és alábányászott területen építményt elhelyezni (terepszint alatt, illetve fölött), bővíteni, felújítani,

illetőleg megszüntetni csak geotechnikai szakvélemény alapján készített, illetékes szakhatóság által véleményezett, jogerős engedély szerint szabad.

(2) Az alábányászott területen építményt elhelyezni csak üregkutatási szakvéleményben foglaltak alapján szabad. Az üregkutatásnak ki kell terjednie az üregek vízzel való töltöttségére, illetve az esetleges víz-szennyezettségre is.

(3) Mk keretővezeték felszínmozgás-veszélyes és karsztos területeken a gazdálkodáshoz szükséges építmények közül – szennyvízcsatorna-csatlakozás lehetősége nélkül – csak szerszámtároló, kiséptároló, illetve pince helyezhető el.

(4) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt karsztos területen a terület vízháztartását befolyásoló tevékenység – beépítés, burkolatátvitel, közművesítés – csak az illetékes szakhatóság – az adott területre vonatkozó – megengedő szakvéleménye alapján, csak az abban foglaltak szerint végezhető.

(5) Szennyvízcsatorna nélküli karsztos területen épületet elhelyezni tilos.

(6) Bármely eredetű szennyezett vizet karsztos területeken elszikkasztani tilos.

(7) A közlekedési közterületek által nem érintett karsztos területeken a nem szennyezett felületekről elfolyó csapadékvizeket csatornával a területről elvezetni nem szabad, azokat helyben el kell szikkasztani, illetve öntözésre kell hasznosítani.

(8) Üzemanyagpótló állomás karsztos területen csak kettősfalú tartállyal, indikátoros kivitelben létesíthető.

(9) A karsztos területen az használatartás és ahhoz tartozó építmények elhelyezése tilos.

A KÜLÖNBÖZŐ BEÉPÍTÉSI MÓDOK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINT BEÉPÍTHETŐ TERÜLETEK

39. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területen új épületet KÉSZ alapján lehet építeni, a jellemzően zártudvaros területek esetén új épület csak KSZT alapján helyezhető el.

(2) A kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) kivételével zárt sorú beépítés esetén, amennyiben az előkert 5,0 m-nél kisebb, lakás az épület közterület felőli épületrész földszintjén nem helyezhető el. Előkert esetében KÉSZ-ben kell meghatározni a lakóhelyiség földszinti padlószintjének minimális magasságát.

40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (Ubm), a max. utcai homlokzatmagasságát (Uhm) és az épület legmagasabb pontját (Élp) minden utcaszakaszra vonatkozóan.

Az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.

Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (Ubm) értéke az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.

Az épület legmagasabb pontja (Élp) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.

(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.

(3) A (2) bekezdés alapján számítottól kisebb udvarméret akkor alkalmazható,

a) ha a saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m,

b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és

- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret +6,00 m, vagy
- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárnnyal egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja.

(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:

- a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-ből számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett.
- b) a szomszéd telek felé oldalszárnnyal tűzfalasan akkor építhető, ha:
 - az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfal volt és
 - a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és
 - a tervezett oldalszárnnyal legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese.

A városképi illeszkedés (csatlakozás) követelményei

41. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét.

(2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni és alátámasztani.

(3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozást), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni.

SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINT BEÉPÍTHETŐ TERÜLETEK

42. § (1) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradó telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradó telek melletti határa és a visszamaradó telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(2) Terepszint alatti beépítésként kialakított, utcára néző támfalgarázs maximum két önálló bejárattal alakítható ki, melynek össz-szélessége nem haladhatja meg az utcai telekszélesség 1/3-át.

(3) Ha a telek eredeti lejtése a tervezett épület hosszában legalább 25%-os, akkor egy épület teraszházként való elhelyezése esetén a telek beépítettsége az övezetben megengedett mérték 1,25-szöröséig növelhető. A lejtő felőli (első) homlokzat magassága legfeljebb 4,5 m lehet. Ezen homlokzat vízszintes élvonalára – ennek hiányában az azt helyettesítő vízszintesen képzett vonalra – illesztett és az épület felé irányuló, a vízszintessel az eredeti állagossági tereplejtéssel azonos szöget bezáró sík fölé építményrész – a kémények, szellőzők, tetőszervek kivételével – nem nyúlhat.

II. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

43. § Beépítésre szánt terület csak belterületen lehet.

LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

44. § (1) Lakóterületi keretövezetek területén új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldalának mérete nem lehet nagyobb 250 m-nél.

(2) A jellemzően szabadonálló beépítésű keretövezetek területein (Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) a KÉSZ-ben az alapellátás biztosítására olyan építési övezetek hozhatók létre, amelyeken:

- a) oktatási épületek,

- b) művelődési és kulturális célú épületek,
- c) egészségügyi épületek,
- d) igazgatási épületek,
- e) a keretövezetben meghatározott maximális bruttó szintterületi mutatójú kiskereskedelmi épületek

helyezhetők el. Ennek érdekében az általános keretszabályozási határértéktől eltérő értékek határozhatók meg a keretövezetekhez rendelt táblázatok szerint. Az így módon meghatározott építési övezetek területén lakás nem helyezhető el, a tulajdonos és a használó számára sem.

(3) A fásítottág mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(4) Az Lke jelű keretövezetek területén kizárólag lakásépítés esetén részleges közművesítettség is megengedhető a 8. § (4) – (5) bekezdésében meghatározottak figyelembevételével, az alábbiak szerint:

a) a kialakított telek egyedi, telkenkénti szennyvíztisztítása korszerű szennyvíztisztító berendezéssel csak a szakhatóságok eseti hozzájárulása alapján lehetséges abban az esetben, ha lakásonként legalább 500 m² zöldfelület rendelkezésre áll,

b) ahol a rendelet hatálya lépése előtt már a telektömb telkeinek legalább 50%-án az engedéllyel épült épületek szennyvízkezelése a szakhatóságok által a korábbi előírások szerint engedélyezett módon történik, a közcsonoma kiépítéséig maximum két lakás építhető közműpótló műtárgy elhelyezésével, de a közcsonomra megépülte után a telken keletkező szennyvizet a közcsonomába kell bevezetni,

c) közcsonoma kiépítéséig az Lke-3 és az Lke-4 keretövezetek, a b) pont szerint még be nem épült területén maximum 1 lakás építhető ideiglenes közműpótló műtárgy létesítésével, de a közcsonomra megépülte után a telken keletkező szennyvizet a közcsonomába kell vezetni.

(5) A kertvárosias lakóterületek (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 jelű keretövezetek) telekterületein magas műtárgy és magas sajátos építmény magassága az építési övezetben meghatározott építménymagasság kétszeresét nem haladhatja meg. Amennyiben műtárgy vagy sajátos építmény meglévő épületen kerül elhelyezésre, az épület és a műtárgy vagy sajátos építmény együttes magassága nem haladhatja meg ezen értéket.

Ln-1 Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

45. § (1) A keretövezet területe a történelmi belvárosban a hagyományos, sűrű beépítésű, jellemzően zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A megengedett építménymagasság meghaladhatja a 12,5 m-t.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) sport-,
- d) szálláshely-szolgáltató,
- e) igazgatási,
- f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági és
- g) többszintes parkolóház

létesítmény is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretövezet telkein a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pincszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken létesíthető. Telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

(6) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában az utcáról megközelíthető sorganársok nem helyezhetők el.

(7) Önálló parkolóház elhelyezése esetén KSZT alapján a telek 100%-a is beépíthető, a szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

(8) A keretövezet területén az építési övezeteket az 1. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

1.számú táblázat

Ln-1	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	70	4,0+(0,5)*	20	-
saroktelekre vonatkozó határértékek	-	-	80	4,0+(0,5)*	15	-

* bónusz kizárólag 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tető kontúrján belül) KSZT alapján

Ln-2 Nagyvárosias, jellemzően zártosorú beépítésű lakóterület

46. § (1) A keretövezet területe a hagyományos beépítésű, jellemzően zártosorú, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb ötszintes (földszint + négy emeleti szint, amibe a tetőtéri szint is beleszámít) épületek elhelyezésére szolgál. A megengedett építménymagasság meghaladhatja a 12,5 m-t.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport-,
- szálláshely szolgáltató,
- igazgatási,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági és
- többszintes parkolóház

létesítmény is elhelyezhető.

(3) Melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretövezet telkein a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pincszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken engedhető meg. A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

(6) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorganársok nem helyezhetők el.

(7) Önálló parkolóház elhelyezése esetén KSZT alapján a telek 100%-a is beépíthető, a szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

(8) A keretövezet területén az építési övezeteket a 2. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

2.számú táblázat

Ln-2	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	70	3,0+(0,5)*	20	-
saroktelekre vonatkozó határértékek	-	-	80	3,0+(0,5)*	15	-

* bónusz kizárólag 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tető kontúrján belül) KSZT alapján

Ln-T Nagyvárosias, telepszerű lakóterület

47. § (1) A keretövezet területe a telepszerűen kialakított, nagyvárosias lakóterületek többalakos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport-,
- szálláshely szolgáltató,
- igazgatási,
- a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági és
- többszintes parkolóház

létesítmény is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktároló-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet. KSZT-t legalább KÖu-1 keretövezetű területek által lehatárolt terület egységben található Ln-T besorolású tömböket magába foglaló terület részre kell elkészíteni.

(5) KSZT-ben meg kell határozni:

- kialakult úszótelkes beépítés környezetében azokat a terület egységeket, amelyekre a beépítés paraméterei vonatkoztathatók,
- a parkolásra szánt területeket, a felszín feletti vagy terepszint alatti járműtárolók helyeit,
- a játszóterületeket,
- sportterületeket,
- kutyafuttatókat,
- az új beépítés számára kijelölt területeket, azok lehetséges funkcióinak meghatározásával,

megtartandó közhasználatú zöldterületeket

(6) Telepszerűen beépülő új lakóterületen az elhelyezendő alapintézmények körét és szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni.

(7) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

48. § (1) Kialakult úszótelek alakja módosítható és legfeljebb 20%-al növelhető új épület létesítése, vagy meglévő épület bővítése esetén. Az így kialakult telken a terület egységben meglévő épületek magasságát meg nem haladó építménymagasságú épület létesíthető.

(2) Meglévő telepszerű beépítésű lakóterületen új terepszint alatti járműtároló csak a meglévő értékes fás növényzet védelmének figyelembevételével helyezhető el.

(3) A keretővezet területén az építési övezeteket a 3. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

3. számú táblázat

Ln-T	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek kialakult lakótelepek esetén	-	-	35	2,5	50	-
általános határérték új telepszerű beépítés esetén	10.000	-	50	3,5	35	-

Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület

49. § (1) A keretővezet területe a hagyományos, jellemzően zártosú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
- sport célú

létesítmény elhelyezhető.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- Szálláshely-szolgáltató,
- igazgatási és
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági

létesítmény.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

(5) Új épület építése esetén a keretővezetben a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú új épület nem helyezhető el.

(6) Új épület építése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázkok nem helyezhetők el.

(7) A keretővezet területén az építési övezeteket a 4. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

4. számú táblázat

Lk-1	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	-	60	2,5	25	-

Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület

50. § (1) A keretővezet területe a hagyományos, jellemzően szabadonálló, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
- sport célú

létesítmény elhelyezhető.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- szálláshely-szolgáltató,
- igazgatási és
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági

létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló),
- kerti építmény

helyezhető el.

(4) A zártosú beépítési mód szerint már beépített területeken új épületet építeni KSZT alapján lehet.

(5) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(6) Új épület építése esetén a keretővezetben a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(7) A keretővezetben már meglévő beépítés esetén új önálló funkciójú épületként csak járműtároló létesíthető, ha azt a KÉSZ megengedi.

(8) A keretővezet területén az építési övezeteket a 5. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

5. számú táblázat

Lk-2	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek						
Budán	-	-	25	1,0	65	-
Pesten	-	-	35	1,5	55	-
engedményes határértékek						
alapintézményi övezet képzése esetén	-	-	40	1,8	35	-

Lk-T Kisvárosias, telepszerű lakóterület

51. § (1) A keretővezet területe telepszerűen kialakított lakóterületek 12,5 m építménymagasságot meg nem haladó többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport,
- szálláshely- szolgáltató,

- e) igazgatási és
f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági létesítmény is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály tároló,
c) kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretővezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet. A KSZT-t legalább a KÖu-1 és KÖu-2 jelű keretővezetű területek által lehatárolt terület egységeen belül elhelyezkedő LK-T keretővezetbe tartozó lakóterületre kell elkészíteni.

(5) KSZT-ben meg kell határozni:

- a) a kialakult úszótelkes beépítés környezetében azokat a terület egységeket, amelyre a beépítés paraméterei vonatkoztathatók,
b) a parkolásra szánt területeket,
c) a járműtárolók elhelyezésére szánt területeket aszerint, hogy azok felszín felett vagy terepszint alatt létesíthetők,
d) a megtartandó közhasználatú zöldterületeket,
e) a játszótérterületeket,
f) a sportterületeket,
g) kutyafuttatókat,
h) a meglévő épületek számára szükség esetén utólagosan kialakítható telkek területét,
i) az új beépítés számára kijelölt területeket, azok lehetséges funkcióinak meghatározásával.

(6) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

(7) A keretővezetben legfeljebb 1 ha nagyságú telek bekeríthető lakóparkként kialakítható. A telek közterülettel határos oldala legfeljebb 100,0 m lehet.

(8) Meglévő telepszerű beépítés esetén magastető ráépítés egységes építészeti koncepció alapján valósítható meg.

(9) A keretővezet területén az építési övezeteket a 6. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

6. számú táblázat

Lk-T	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek kialakult lakótelepek esetén	-	-	35	1,75	35	-
általános határérték új telepszerű beépítés esetén	5.000	-	35	1,75	30	-

Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépíthető lakóterület

52. § (1) A keretővezet területe az intenzív beépítésű, jellemzően szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A legfeljebb négylakásos lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló
a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületet,
b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületet

is el lehet helyezni.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
c) sportépítmény,
d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(6) A keretővezet telkein minden teljes 200 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként legfeljebb hat.

(7) A keretővezet telkeinek az előirt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület és az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

(8) kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el.

53. § (1) KSZT alapján zártsoni beépítési módú építési övezet is kialakítható, sorházas beépítés céljából. Az épületeket építészeti egységesen kell kialakítani.

(2) Ikres beépítési mód esetén a legkisebb kialakítható telekméret legalább az általános keretszabályozási határérték 50%-ának megfelelő méretű legyen.

(3) A keretővezet területén legalább tömbméretű területet érintően létrehozható olyan építési övezet, melyben a lakóépületen kívül önálló épületben – a keretővezet terhelési kategóriájának megfelelő – kisipari funkciók is elhelyezhetők.

(4) A keretővezet területén az építési övezeteket a 7. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

7. számú táblázat

Lke-1	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
Általános határértékek						
szabadonálló, oldalhatáron álló beépítés	800	-	25	0,7	55	-
ikres beépítés	400	-	25	0,7	55	-
zártsoni beépítés	300	-	35*	0,7	40*	-
csoportházas beépítés	180	-	35*	0,7	40*	-
Engedményes határértékek						
alapellátást biztosító építési övezet képzése esetén	2000	-	50*	1,0	25*	-
kialakult aprótelek esetén	400	-	35*	0,7	45*	6,0

* OTÉK-tól való eltérés

Lke-2 Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület

54. § (1) A keretövezet területe a laza beépítésű, jellemzően szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A legfeljebb négylakásos lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületet,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületet,

is el lehet helyezni.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladékártály-tároló,
- kerti építmény
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

55. § (1) A keretövezet telkein minden teljes 250 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként a hegyvidéki zóna területén legfeljebb négy.

(2) A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület, illetőleg az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

(3) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el. Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el.

(4) Kialakult telekállapot esetén, amennyiben az egyes telkek jellemző telekmérete nem éri el a 800 m²-t, a beépítés mértéke az építési övezet meghatározásánál 5%-kal növelhető.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 8. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

8. számú táblázat

Lke-2	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telkekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	sínterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
Általános határértékek						
szabadonálló, oldalhatáron álló beépítés	1000	-	20	0,5	60	-
ikres beépítés	500	-	20	0,5	60	-
Engedményes határértékek						
alapolatást biztosító építési övezet képzése esetén	2000	-	30	0,5	45	-

Lke-3 Kertvárosias, hegyvidéki lakóterület

56. § (1) A keretövezet területe a hegyvidéki laza beépítésű, jellemzően szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális

létesítményt is el lehet helyezni.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladékártály-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

57. § (1) A keretövezet telkein minden teljes 300 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként legfeljebb négy.

(2) A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület, illetőleg az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

(3) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el. Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el.

(4) Ikres beépítési mód esetén a legkisebb kialakítható telekméret legalább az általános keretszabályozási határérték 50%-ának megfelelő méretű legyen.

(5) A hegygerincek környékén, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határáról, illetve ott, ahol azt városképi illeszkedés biztosítása megkívánja, építménymagassági korlátozás mellett, speciális építési övezet határozható meg engedményes beépítési mértékkel.

(6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 9. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

9. számú táblázat

Lke-3	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telkekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	sínterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
Általános határértékek						
szabadonálló, oldalhatáron álló beépítés	1000	-	15	0,4	75	-
ikres beépítés	500	-	15	0,4	75	-
Engedményes határértékek						
alapolatást biztosító építési övezet képzése esetén	2000	-	25	-	-	-
engedmény építménymagassági korlátozás esetén	1000	-	25	0,4	85	5,0

Lke-4 Kertvárosias, nagytelkes hegyvidéki lakóterület

58. § (1) A keretövezet területe a hegyvidéki nagytelkes, laza beépítésű, szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális

létesítményt is el lehet helyezni.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- b) sportépítmény,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladék-tároló,
- d) kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 500 m²-t.

59. § (1) A keretövezet telkein minden teljes 500 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként legfeljebb négy.

(2) A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület, illetőleg az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

(3) A hegygerincek környékén, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határánál, illetve ott, ahol azt városképi illeszkedés biztosítása megkívánja, építménymagassági korlátozás mellett, speciális építési övezet határozható meg engedményes beépítési mértékkel.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 10. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

10. számú táblázat

Lke-4	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telkekre meghatározható			az épületekre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
Általános határértékek						
szabadonálló, okkalhatáron álló beépítés	2000	-	10	0,25	80	-
engedmények határértékei						
alaplétesítményi övezet képzése esetén	2000	-	20	0,4	70	-
engedmény építménymagassági korlátozás esetén	2000	-	15	0,25	75	5,0

VEGYES TERÜLET**Általános előírások a vegyes területekre**

60. § (1) A keretövezetek területén új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldalának mérete nem lehet nagyobb 250 m-nél.

(2) A területen új építményt csak KSZT alapján lehet elhelyezni.

(3) KÉSZ-ben új beépítés feltételeként a telekterület egy részén a közhasználat biztosítása írható elő. A kerületi önkormányzat és a tulajdonos között erre vonatkozóan kötendő szerződésben rögzíteni kell, hogy a közhasználat időbeli korlátozással vagy anélkül biztosítandó. Az időbeli korlátozott használatú területeket a tulajdonos tárházról szerkezettel lezárhatja. A közhasználatú területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének.

(4) A keretövezetekben a vegyes területeken egyébként megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

Vt-VK Városközpont vegyes terület

61. § (1) A keretövezet területe a történelmi belvárost és a Duna mentén déli irányba kiterjesztett városközponti területeket foglalja magába.

(2) A keretövezet területe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan országos és helyi települési szintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- a) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- b) parkolóház,
- c) üzemenyag-töltő a 15. § figyelembevételével,
- d) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 15.000 m²-t, egy épületszint bruttó területe nem haladhatja meg az 5000 m²-t.

62. § (1) Zárt sorú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken közforgalmú létesítmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb, az előírt legkisebb zöldfelületi mérték ez esetben tetőkerként kialakítható. 1945 előtt épült, közforgalmú épület udvarának üvegterületei történő lefedése KSZT alapján lehetséges, ez esetben a zöldfelületi mérték biztosításától el lehet tekinteni.

(2) Az 1. számú melléklet azon területein, ahol elő van írva a lakódominancia megőrzése, a KÉSZ-ben a lehatárolt terület egészére vonatkozóan biztosítani kell, hogy a jellemző rendeltetés meghatározott arányban a lakófunkció legyen. A meghatározott arány telektömbökre vagy a lehatárolt terület egészére vonatkozóan is biztosítható.

(3) A (2) bek. szempontjából jellemzően lakófunkciójú rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet, ha szálláshely-szolgáltató épület kerüli elhelyezésre, vagy ha a lakóépületben nem lakáscélú funkció csak a pincészinon, a földszinten, az első emeleti szinten létesül.

(4) A fásítottág mértéke 1 db fa/250 m².

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 11. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

11. számú táblázat

VI-VK	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	5000	80	4,5+(1,0)**	10	25
Lakásfunkciókat lehetővé tevő építési övezetben	-	5000	80	4,0+(0,5)* +(1,0)**	15	25

* bónusz kizárólag 1945 előtt épült épület telthárának beépítése esetén (az eredeti telő kontúrján belül) KSZT alapján

** bónusz kizárólag meglévő épület első pinceszintjén lévő, a földszinti rendeltetési egységeket kiszolgáló, nem önálló rendeltetési egységek elhelyezésére

VI-VR Városerőltésközpont egyes terület az elővárosi zóna kivételével

63. § (1) A keretövezet területe az átmeneti és a hegyvidéki zónában található városrészközpontokat foglalja magába.

(2) A keretövezet területe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 10.000 m²-t, 300 m-es körzetben belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló meglete esetén a 15.000 m²-t. Kivételt képeznek a 16. § (2) bekezdés szerinti intermodális szerekpörrel fejlesztendő városrészközpontok.

(6) A fásítottág mértéke 1 db fa/250 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 12. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

12. számú táblázat

VI-VR	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	10000	70	4,0+(1,0)*	20	-
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben	-	10000	70	3,5	25	-

* bónusz kizárólag KSZT alapján a 2/c. számú melléklet szerinti, városzerkezetben jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egységek belül

VI-VRE Városerőltésközpont az elővárosi zóna területén

64. § (1) A keretövezet területe az elővárosi zónában található városrészközpontokat foglalja magába.

(2) A keretövezet területe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- parkolóház,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6000 m²-t. Legalább 1000 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület növelhető, de telkenként legfeljebb 15.000 m² lehet.

(6) A fásítottág mértéke 1 db fa/250 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 13. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

13. számú táblázat

VI-VRE	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	5000	60	3,0	30	12,5
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben	-	5000	60	2,5	35	12,5

Vk Központi vegyes terület

65. § (1) A keretövezet területe több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A keretövezet területén

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- lakóépület és

j) parkolóház
helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
helyezhető el.

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg

- belső és a hegyvidéki zóna területén a 3000 m²-t,
- az átmeneti zóna területén a 10.000 m²-t,
- az elővárosi zóna területén a 6.000 m²-t.

(5) Az elővárosi zóna területén legalább 1000 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület növelhető, de telkenként legfeljebb 15.000 m² lehet.

(6) Az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

(7) Kizárólag szabadonálló beépítés esetén a keretővezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető, a földszintes járműtároló kivételével.

(8) Az építménymagasság értékeit KÉSZ-ben a környező beépítés figyelembevételével kell meghatározni. Ha az építési övezet a lakófunkciót is megengedi, a lakóépület szintszáma legfeljebb egy szinttel lehet magasabb, mint a környező, meglévő lakófunkciójú beépítés.

(9) A fásítottság mértéke 1 db fa/250 m².

(10) A keretővezet területén az építési övezeteket a 14. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

14. számú táblázat

Vk	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható			az épületekre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
Általános határértékek						
szabadonálló beépítés	-	-	-	3,0	35	-
zártosuló beépítés	-	10.000	-	4,0*(0,5)*	25	-
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben						
szabadonálló beépítés	-	-	35	2,0	40	12,5**
zártosuló beépítés	-	5.000	45	2,5	30	12,5**

* bónusz kizárólag KSZT alapján a 2/c. számú melléklet szerinti, városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egységen belül

** az elővárosi és a hegyvidéki zóna területén

Vk-Z Jelentős zöldfelületű központi vegyes terület

66. § (1) A keretővezet területe a jelentős zöldfelület igénylő - illetve ahol a városszerkezeti elhelyezkedés miatt jelentős zöldfelület megőrzése biztosítása indokolt - központi vegyes funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) A keretővezet területén

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül irodaépület,

g) a d) pont szerinti rendeltetések kiszolgálására legfeljebb 1-1 db lakás
helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop
helyezhető el.

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(5) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(6) A keretővezet területén az építési övezeteket a 15. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni

15. számú táblázat

Vk-Z	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható			az épületekre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
Általános határértékek						
szabadonálló beépítés	-	-	35	2,0	50	-

Vk-ZL Jelentős zöldfelületű, lakófunkció elhelyezését is lehetővé tevő központi vegyes terület

67. § (1) A keretővezet területe a jelentős zöldfelület igénylő központi vegyes funkciók elhelyezésére szolgál. A keretővezet területén a lakófunkció is megengedett.

(2) A keretővezet területén

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- sportépítmény,
- lakóépület és
- a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül irodaépület

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(5) A keretővezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetekben a beépítés mértékét és a szintterületi mutatót a környezetben elhelyezkedő lakóterületek átlagos beépítési mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, de ebben az esetben sem haladhatja meg a beépítési mérték a 25%-ot, és a szintterületi mutató az 1 m²/m²-t.

(6) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(7) A keretővezet területén az építési övezeteket a 16. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

16. számú táblázat

Vk-ZL	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
Általános határértékek						
Általános határérték	-	-	35	2,0	50	-
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben	-	-	25	1,0	50	-

GAZDASÁGI TERÜLET**Általános előírások**

68. § (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
 (2) Új építményt csak KÉSZ rendelkezései alapján lehet elhelyezni.

Gksz Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület

69. § (1) A keretövezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A keretövezet területén
 a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 c) igazgatási épület,
 d) parkolóház,
 e) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
 f) sportépítmény
 helyezhető el.

- (3) Ha a KÉSZ lehetővé teszi, a területen

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 b) egyéb közösségi szórakoztató épület
 is elhelyezhető.

- (4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 b) hulladéktartály-tároló,
 c) kerti építmény
 d) siló, őmlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
 helyezhető el.

- (5) A keretövezetben telkenként a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6.000 m²-t, 300 m-es körzeten belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 10.000 m²-t.

- (6) A keretövezetben zártosú és szabadonálló beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni.

70. § (1) A keretövezetben meglévő és működő ipari termelő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, rendeltetés változás vagy bővítés engedhető meg, mely a terület környezeti terhelését nem növeli.

- (2) Amennyiben a telken védett épület vagy épületek állnak, és ezek beépítési mértéke meghaladja a 65%-ot, új beépítés nem helyezhető el.

- (3) Átalakuló, funkciót váltó ipari területen a KÉSZ előírhatja a központi vegyes funkciók dominanciáját. Ez esetben a szintterületi mutatóra és a legkisebb zöldfelületi mértékre vonatkozó engedményes határértékek akkor alkalmazhatók, ha az érintett átalakuló telektömb területén az építendő bruttó szintterület legalább kétharmada központi vegyes funkcióként kerül kialakításra.

- (4) A fásítottág mértéke 1 db fa/300 m².

- (5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 17. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

17. számú táblázat

Gksz	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
Általános határértékek						
Általános határérték	1500	-	45	2,4	25	27*
engedményes határértékek						
Átalakuló munkahelyi terület engedményei vegyes funkciók dominanciája esetén	-	-	-	3,0	20	-
FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén	-	-	-	3,0	10**	-

* hegyvidéki zóna területén 16 m

** OTEK-tól való eltérés

Gksz-Z Jelentős zöldfelületű gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület

71. § (1) A keretövezet területe elsősorban a jelentős zöldfelülettel rendelkező, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A keretövezet területén

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 c) igazgatási épület,
 d) parkolóház,
 e) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
 f) sportépítmény
 helyezhető el.

- (3) Ha a KÉSZ lehetővé teszi, a területen

- a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 b) egyéb közösségi szórakoztató épület
 is elhelyezhető.

- (4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 b) hulladéktartály-tároló,
 c) kerti építmény
 d) siló, őmlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
 helyezhető el.

(5) A keretővezetben telkenként a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6000 m²-t.

(6) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(7) A keretővezetben meglévő és működő ipari, termelői tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, rendeltetés változás vagy bővítés engedhető meg, amely a terület környezeti terhelését csökkenti vagy nem növeli.

(8) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(9) A keretővezet területén az építési övezeteket a 18. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

18. számú táblázat

Gksz-Z	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	építménymagasság
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	-	35	2,0	35	24

Gksz-LT Logisztikai terület

72. § (1) A terület közlekedési, szállítási, raktározási funkciójú létesítmények, valamint az ezekhez kapcsolódó irodai, csomagolótechnikai, kiegészítő ipari funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) Az irodai funkciók nem haladhatják meg a bruttó szintterület 20%-át, a csomagolótechnikai és kiegészítő ipari funkciók a bruttó szintterület 10%-át.

(3) Kiskereskedelmi funkció nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény

e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(6) A Duna-parttal rendelkező területek esetén a környezetkímélő szállítási forma preferálása érdekében biztosítani kell a kikötő létesíthetőségét.

(7) Amennyiben a KÉSZ lehetővé teszi, a területen üzemanyag-töltő állomás is elhelyezhető.

(8) A fásítottság mértéke 1 db fa/300 m².

(9) A keretővezet területén az építési övezeteket a 19. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

19. számú táblázat

Gksz-LT	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható			az épületekre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	20.000	-	50	1,5	20	-

Gip Ipari terület

73. § (1) A keretővezet területe olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A keretővezetben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások nem helyezhetők el.

(3) Amennyiben a KÉSZ lehetővé teszi, a területen szociális épület is elhelyezhető.

(4) Kis- és nagykereskedelmi funkció nem helyezhető el.

(5) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(6) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(7) A fásítottság mértéke 1 db fa/300 m².

(8) A keretővezet területén az építési övezeteket a 20. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

20. számú táblázat

Gip	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható			az épületekre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	35	2,4	25	-

Gip-ET Energiatermelési ipari terület

74. § (1) A keretővezet a gazdasági területek védőtávolságot igénylő energiatermelő technológiák, létesítmények, építmények, telepek és a tevékenységhez kötődő, azt kiszolgáló és ellátó egyéb építmények elhelyezésére szolgáló része.

(2) A keretővezet területén kizárólag a következő létesítmények és építmények elhelyezését lehet biztosítani:

a) erőmű,

b) fűtőmű,

c) hulladékhasznosító mű nem veszélyes hulladékok számára, valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló:

d) iroda,

e) szociális épület,

f) raktár,

g) járműtároló.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(5) A keretővezet területén az építési övezeteket a 21. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

21. számú táblázat

Gép-ET	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telkekre meghatározható			az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	45	2,4	25	-

ÜDÜLŐTERÜLET

Általános előírások

75. § (1) Üdülőterület keretővezetek területén új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldala nem lehet nagyobb 150 m-nél.

(2) A fásítotttság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(3) A keretővezet területén épületet csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

Üdülőházas üdülőterület

76. § (1) A keretővezet területén olyan üdülőépületek, üdülőbárok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülési kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(2) Sport- és egyéb rekreációs tevékenység építményei is elhelyezhetők.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladékartály-tároló,

c) kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(5) A keretővezet Duna mentén kijelölt területein az építési övezetek meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) az építési övezet területén új építményt elhelyezni, meglévő épületeket bővíteni csak KSZT alapján szabad,

b) az árvízvédelemmel nem, vagy még nem teljes körűen biztosított területeken az elhelyezhető vízi létesítmények és építmények körét, valamint ezek magassági elhelyezését a mértékadó árvízszint és az eddig előfordult legmagasabb árvízszint figyelembevételével a KÉSZ-ben kell meghatározni,

c) a keretővezetben a fő rendeltetésnek megfelelő épületen kívül önálló funkciójú épületként csak a terület rendeltetését szolgáló és a fenntartásához szükséges kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú tárolóépület létesíthető,

d) a part menti, valamint a Duna-parti közterületre néző építési telkeken a Dunával párhuzamos épülethomlokzat hossza legfeljebb 20 m lehet,

e) az építési telkek beépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a telkek zöldfelületének kialakításáról oly módon, hogy – a meglévő faállományt is figyelembe véve – a teljes telekterület minden 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fa legyen a telken.

(6) A keretővezet területén az építési övezeteket a 22. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

22. számú táblázat

Üü	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telkekre meghatározható			az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	2000	-	20	0,6	60	11

Üh Hétvégi házas üdülőterület

77. § (1) A keretővezet területén legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

(2) Ha a KÉSZ lehetővé teszi, vendéglő, kereskedelmi és sportépítmény is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladékartály-tároló,

c) kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 250 m²-t.

(5) A főrendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(6) A keretővezet területén az építési övezeteket a 23. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

23. számú táblázat

Üh	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telkekre meghatározható			az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	800	-	10	0,2	75	6,0

KÜLÖNLEGES TERÜLET

Általános előírások

78. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (adott területhez kötöttség, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső határaitól is védelmet igényelnek) a többi beépítésre szánt területtől eltérnek.

(2) A különleges területen elhelyezendő, a keretővezetben rögzített, meghatározott paraméterekkel rendelkező építmények és létesítmények más keretővezet területén nem helyezhetők el.

(3) A különleges területeken új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

(4) Amennyiben KÉSZ másképpen nem rendelkezik, a keretővezetek területén a beépítési mód szabadonálló.

K-HT Honvédelmi területek

79. § (1) A keretövezet területe az 1 ha-nál nagyobb honvédelmi létesítményeket foglalja magába.
 (2) A keretövezet területén a honvédelmi létesítményeken kívül az azokhoz tartozó szálláshely – szolgáltató épületeket valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló irodaházakat és egyéb létesítményeket lehet elhelyezni.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A fásítottság mértéke 1 db fa/200 m².

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 24. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

24. számú táblázat

K-HT	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	10.000	-	40	2,5	-	-

K-EÜ Egészségügyi területek

80. § (1) A keretövezet területe egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgál.
 (2) A területen a 200 ágynál nagyobb kapacitású kórházak és szanatóriumok, valamint rendelők és az alaprendelést kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 25. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

25. számú táblázat

K-EÜ	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	10.000	-	35	2,5	40	-

K-TP Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei (tematikus park)

81. § (1) A keretövezet területe különböz, 20.000 m² bruttó szintterületnél nagyobb vásárok és kiállítások, az 1200 férőhelynél nagyobb kongresszusi központok, az 1 ha-nál nagyobb szabadtéri bemutatók és szabadidőparkok elhelyezésére szolgál, melyen a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek is elhelyezhetők.

(2) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(3) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 26. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

26. számú táblázat

K-TP	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
általános határértékek						
általános határértékek	-	-	35	2,5	30*	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-ÁN Állat- és növénykertek területei

82. § (1) A keretövezet területén kizárólag állat- és növénykert helyezhető el.

(2) A területen csak a rendeltetészerű használatához szükséges építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény
- állatöl, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(3) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 27. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

27. számú táblázat

K-ÁN	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
általános határértékek						
általános határértékek	-	-	40	0,5	40	-

K-SP Nagyterjedésű sportolási célú területek

83. § (1) A keretövezet területe a 10.000-nál több nézőt befogadó sportlétesítmények, a strandok valamint egyéb rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a sportlétesítményeket kiszolgáló funkcióként

- szálláshely – szolgáltató építmény,
- vendéglátás, szolgáltatás,
- a sportfunkcióval kapcsolatos iroda

helyezhető el.

(3) A Dunával határos telkeken hajózással kapcsolatos szolgáltatások is elhelyezhetők.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(5) Gyepes sportpálya területe 100% mértékben beszámítható a legkisebb zöldfelületi mértékbe.

(6) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 28. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

28. számú táblázat

K-SP	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telkekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
Általános határértékek						
Általános határértékek	-	-	35	1,0	20* 40**	-

* sportpályák területén, ÖTEK-től való eltérés

** strandterület esetén

K-BK Nagy bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú területek

84. § (1) Ide tartoznak a különösen nagyterületű, kollektor pályán keresztül közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkező, telkenként több mint 15.000 m² bruttó kereskedelmi szintterületű bevásárlóközpontok területei.

(2) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(3) A kialakításra kerülő felszíni parkolóknak legfeljebb 50%-a helyezhető el a főút felőli közterületi telekhatár és az épület között.

(4) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 29. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

29. számú táblázat

K-BK	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telkekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
Általános határértékek						
Általános határértékek	20 000	-	30	1,0	40	-

K-T Temetők területei

85. § (1) A keretövezet területe a temetkezés célját szolgálja.

(2) A keretövezet területén

- egyházi és világi kegyeleti épület,
- ravatalozó,
- iroda – közönségforgalmi, temetőüzemi – szociális épület,
- krematórium,
- sírbolt, emlékmű,
- hamvszóró építmény,
- umafal,
- kereszt, harangláb, emlékoszlop,
- virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges építmény,
- tájékoztatás építménye,
- portaépület és
- illemhely

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(4) Új temető kialakítása, meglévő temető bővítése, átalakítása KSZT alapján lehetséges.

(5) A keretövezetben a legnagyobb építménymagasságot – a szükséges technológia, tájkarakter és városképi szempontok függvényében – KSZT-ben kell meghatározni.

86. § (1) A sírhelyek zöldfelületei nem számíthatók be a legkisebb zöldfelület mértékébe.

(2) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/ 200 m².

(3) Az új, illetve bővítésre kerülő temetőkben kialakítandó, fásított védősávban közösségi kegyeleti hely, kegyeleti létesítmény elhelyezhető.

(4) Kerítés legfeljebb 3 m magas lehet. A kerítés umafallal kombinálva is kialakítható.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 30. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

30. számú táblázat

K-T	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telkekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
Általános határértékek	-	-	10	0,5	40	-

K-KÜ1 Közlekedésüzemi járműtelepek elhelyezésére szolgáló területek

87. § (1) A keretővezet területe a közforgalmú közlekedési hálózatok járműparkjának tárolására, karbantartására, javítására és azok kapcsolódó funkcióinak ellátására szolgáló terület.

(2) A területen az (1) bekezdés szerinti funkciók ellátásához szükséges építményeken kívül igazgatási és szociális épület is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennooszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretővezet területén az építési övezeteket a 31. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

31. számú táblázat

K-KÜ1	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	40	1,0	10*	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-KÜ2 Közlekedésüzemi és vegyes funkciók közös elhelyezésére szolgáló területek

88. § (1) A keretővezetbe azok a városias környezetbe beemelődő közforgalmú közlekedési hálózatok átszálló csomópontjai, fontosabb végállomásai, az átmeneti és elővárosi zónában elhelyezkedő gyorsvasúti vonalak járműtelepei tartoznak, ahol a jelentős személyforgalom miatt – többszintes területfelhasználással – központi vegyes funkciók elhelyezése is indokolt.

(2) A területen a közlekedést kiszolgáló építményeken kívül

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- sportépítmény és
- irodaépület

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- kerti építmény
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennooszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 15.000 m²-t. Kivételt képeznek a 16. § (2) bekezdés szerinti intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontok területei.

(5) A terepszint alatti beépítés illetve a felülépítés mértéke elérheti a 100%-ot.

(6) A keretővezet területén az építési övezeteket a 32. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

32. számú táblázat

K-KÜ2	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	50*	2,0	10*	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-HU Hulladékkezelés területei

89. § (1) A terület kizárólag a települési kommunális hulladékok kezelését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál, melyek terepszint feletti, illetve terep alá süllyesztett kivételük lehetnek.

(2) E területeken belül a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- szociális épület,
- iroda,
- raktár,
- járműtároló,
- gépjármű- és munkagép karbantartó műhely és
- depóniagáz mentesítő, illetve hasznosító létesítmény

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A területen létesülő hulladékkezelési technológia és a berendezések, építmények a törvények és szakhatósági előírások által meghatározott védőterületét többszintes növényállománnyal kell kialakítani és folyamatosan fenntartani.

(5) A fásítottág mértéke 1 db fa/200 m².

(6) A keretővezet területén az építési övezeteket a 33. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

33. számú táblázat

K-HU	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	40	1,0	20*	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-SZK Szennyvízkezelés területei

90. § (1) A terület kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését valamint szennyvíztisztító telepek esetében a telepen ártalmatlanítható szerves anyagok átadás-átvételét, kezelését biztosító létesítmények, telepek, műmőki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál, melyek a funkcióktól függően terepszint feletti, illetve terep alá süllyesztett kivételűk lehetnek.

(2) E területeken belül a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- a) szociális épület,
- b) iroda,
- c) raktár és
- d) járműtároló

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5) A területen létesülő szennyvízkezelési technológia és a berendezések, építmények a törvények és szakhatósági előírások által meghatározott védőterületét többszintes növényállománnyal kell kialakítani és folyamatosan fenntartani.

(6) A fásítottág mértéke 1 db fa/200 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 34. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

34. számú táblázat

K-SZK	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az építményre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mérték m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	40	1,0	20*	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-KT Kikötői terület

91. § (1) A keretövezet területén a hajózással kapcsolatos személyszállítás, teherszállítás, sportcélú vízi közlekedés és az azzal összefüggő funkciókat jelentő építmények helyezhetőek el.

(2) A kikötő üzemi építményei mellett a tevékenységet kiegészítő

- a) kereskedelmi, szolgáltató épület,
- b) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) igazgatási épület,
- d) irodaépület,
- e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 35. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

35. számú táblázat

K-KT	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az építményre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mérték m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	40	1,5	10*	-

* OTÉK-tól való eltérés

III. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**Általános előírások**

92. § (1) Közúti területeken a beépítés mértéke legfeljebb 1%, tömegközlekedés végállomási területen 5% lehet.

(2) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- a) parkolóház és mélygarázs,
- b) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény

helyezhető el.

KÖU-1 Fővárosi jelentőségű közúti területek

93. § (1) A keretövezet területe a gyorsforgalmi utakat, valamint a fővárosi főúthálózat elemeit és városi tereit foglalja magába.

(2) A keretövezetbe tartozó közterületeken elsődlegesen:

- a) a közúti pályák, azok csomópontjai és műtárgyai, kiszolgáló és üzemi létesítményei,
- b) a közforgalmú közlekedési hálózat pályái, végállomásai valamint megállóhelyei, és azok építményei,
- c) közhasználatú felszíni várakozóhelyek valamint
- d) a parkolóházak és a mélygarázsok a szükséges felszíni építményekkel,
- e) kerékpáros valamint gyalogos közlekedés pályái, műtárgyai és létesítményei,

- f) személyhajózás kikötői,
- g) iparvágányok,
- h) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
- i) közművek és hírközlési létesítmények

helyezhetők el.

(3) A tervezett főútvonalak belterületi szakaszai esetében a területbiztosítás a kétoldali fasor elhelyezését lehetővé kell tegye.

(4) Gyorsforgalmi utak, valamint az országos jelentőségű főútvonalak mentén külterületen az út területének szélétől 30 m széles védőerdősávot kell telepíteni a beruházás részeként.

(5) A közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai és átszálló csomópontjai területén, valamint közhasználatú parkolóházak és mélygarázsok esetén KSZT alapján helyszínenként összesen legfeljebb 100 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény is elhelyezhető.

KÖU-2 Városrész jelentőségű közúti területek

94. § (1) A keretövezet területe az egyes városszerkezeti egységek fontosabb gyűjtőút hálózati elemeit és városi tereit, valamint a közúti villamos vasúti hálózat különálló elemeit foglalja magába.

(2) A keretövezetbe tartozó területen elsődlegesen:

- a) a közúti pályák, azok csomópontjai és műtárgyai, kiszolgáló és üzemi létesítményei,
- b) a közforgalmú közlekedési hálózat pályái, végállomásai valamint megállóhelyei, és azok építményei,
- c) közhasználatú felszíni várakozóhelyek, mélygarázsok valamint
- d) kerékpáros valamint gyalogos közlekedés pályái, műtárgyai és létesítményei,
- e) belföldi személyhajózás kikötői,
- f) iparvágányok,
- g) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
- h) közművek és hírközlő létesítmények

helyezhetők el.

(3) Közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai és átszálló csomópontjai területén KSZT alapján helyszínenként összesen legfeljebb 100 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény helyezhető el.

KÖU-3 Helyi jelentőségű közúti területek

95. § (1) A keretövezet területe a kisebb jelentőségű gyűjtőutakat és a teljes lakó-kiszolgáló úthálózatot foglalja magába.

(2) A keretövezetbe tartozó területeken elsődlegesen:

- a) a közúti pályák, azok csomópontjai és műtárgyai,
- b) a közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai, valamint megállóhelyei és azok építményei
- c) a közhasználatú felszíni várakozóhelyek, mélygarázsok,
- d) a kerékpáros, valamint gyalogos közlekedés pályái, műtárgyai és létesítményei,
- e) belföldi személyhajózás kikötői,
- f) iparvágányok,
- g) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
- h) közművek és hírközlési létesítmények

helyezhetők el.

(3) Gyalogos utcáról vagy gyalogos övezetbe tartozó közterületről kiszolgált, önálló parkolóház, mélygarázs, felszíni parkoló nem építhető.

KÖT Tömegközlekedés végállomási területe

96. § (1) A keretövezet területe a közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai, valamint azok építményei számára szolgál.

(2) A területen telkenként legfeljebb összesen 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény helyezhető el.

EGYÉB KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

Általános előírások

97. § (1) A keretövezet területén a beépítés mértéke legfeljebb 5% lehet.

(2) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- a) mélygarázs,
- b) üzemanyag-töltő a 15. § figyelembevételével

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladék-tároló-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

helyezhető el.

KÖK Kötőtpályás tömegközlekedés területe

98. § (1) A keretövezet területén a kötőtpályás közforgalmú közlekedési eszközök hálózata – a közúti villamos vasúti hálózat kivételével – helyezhető el.

(2) A terület:

- a) a MÁV vasútvonalak,
- b) a HÉV, a metró felszíni szakaszai,
- c) a Fogaskerekű vasút, sikló és a Gyermekvasút,
- d) mindezek pályaudvarai, állomásai, megállóhelyei, vágányai, műtárgyai, műszaki és biztosító berendezései, azok működtetéséhez szükséges építmények, egyéb közlekedési pályák,
- e) városi közforgalmú közlekedési hálózatok végállomásai, valamint megállóhelyei és azok építményei,
- f) közhasználatú felszíni várakozóhelyek, valamint parkolóházak és mélygarázsok,
- g) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
- h) közművek és hírközlési létesítmények

elhelyezésére szolgál.

(3) Az 1. számú mellékletben meghatározott vasúti megállók és állomások területén legfeljebb összesen 500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi és vendéglátó létesítmény helyezhető el.

(4) Vasúti állomás és vasúti megálló újonnan történő létesítése, vagy áthelyezése csak KSZT alapján lehetséges.

KÖI Légi közlekedés területe

99. § (1) A keretövezet területén repülőterek és a kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(2) A terület:

- a) a polgári repülés körébe tartozó személyszállítás, teherszállítás, sportcélú repülés pályái és létesítményei, műszaki biztosító berendezései, azok üzemeltetéséhez kapcsolódó mértékben egyéb építmények,
- b) egyéb közlekedési pályák,

- c) egyéb közforgalmú közlekedési hálózatok végállomásai, állomásai és megállóhelyei,
 d) felszíni várakozóhelyek, valamint mélygarázsok és parkolóházak,
 e) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
 f) közművek és hírközlési létesítmények
 elhelyezésére szolgál.

(3) KSZT-ben területileg meghatározott helyen

- a) szálláshely szolgáltató épület,
 b) igazgatási épület,
 c) kereskedelmi, szolgáltató épület,
 d) 1200 férőhelynél kisebb kongresszusi központ,
 e) raktározási létesítmény,
 f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 g) üzemanyagtöltő állomás a 15. § figyelembevételével
 is elhelyezhető.

ZÖLDTERÜLETEK

Általános előírások a zöldterületekre

100. § (1) A Z jelű keretővezetékben építményt – a pavilonok kivételével – elhelyezni csak kertépítészeti munkarészt is tartalmazó KSZT alapján lehet.

- (2) A keretővezetékben elhelyezhető
 a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (pihenőhely, tomapálya, gyermekjátszótér stb.),
 b) vendéglátó épület,
 c) nyilvános illemhely,
 d) a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület,
 e) a közlekedést szolgáló építmény (gyalogos felület, kerékpáros felület, üzemeltetést biztosító belső utak).

(3) A keretővezetékben – kivétel a Z-KK és a Z-KÜ keretővezet – mélygarázs létesíthető, melynek építési módjáról KSZT-ben rendelkezni kell.

(4) A keretővezeték területén a tényleges zöldfelület - a Z-FK keretővezetékben a faegyedek - öntözési lehetőségét biztosítani kell.

Z-FK Fásított köztér

101. § (1) A keretővezetékbe tartoznak a város jellemzően burkolt, elsősorban gyalogos terei.

- (2) Új fásított köztér legkisebb szélessége 20 m.
 (3) A keretővezetékben épületet elhelyezni nem lehet, terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 (4) A melléképítmények közül:
 a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 b) kerti építmény
 helyezhető el.

(5) A keretővezetékben közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.

(6) A fásitottság mértéke legalább 1 db fa/300 m².

(7) A fásitottság minimális mértékének megfelelő lombos fa csak közvetlen talajkapcsolatos módon, az ültetődör térfogatának megfelelő mértékű talajcserével telepíthető.

(8) A keretővezeték területén az övezeteket a 36. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

36. számú táblázat

Z-FK	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	építménymagasság
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
Általános határértékek	-	-	2	-	15	-
Általános határértékek	-	-	2	-	15	-

Z-KK Közkeret

102. § (1) A keretővezetékbe azok a közterületi zöldfelületek tartoznak, amelyek szabadterületi rekreációs célúak.

(2) Új közkeret legkisebb szélessége 20 m.

(3) A keretővezetékben az épületek közül:

- a) vendéglátó épület (üzemi – előállító egység kivételével),
 b) nyilvános illemhely
 helyezhető el.

(4) Terepszint alatti építményként csak nyilvános illemhely helyezhető el.

(5) A melléképítmények közül csak kerti építmény helyezhető el.

(6) Közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.

(7) A fásitottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(8) A keretővezeték területén az övezeteket a 37. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

37. számú táblázat

Z-KK	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	építménymagasság
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
Általános határértékek	-	-	2	-	50	-
Általános határértékek	-	-	2	-	50	-

Z-KP Közpark

103. § (1) A keretővezetékbe azok a közterületi zöldfelületek tartoznak, amelyek több típusú szabadterületi rekreációs funkció elhelyezésére szolgálnak.

(2) A keretővezetékben:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, sport – tomapálya, gyermekjátszótér stb.),
 b) vendéglátó épület,
 c) nyilvános illemhely,
 d) a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület
 helyezhető el.

(3) Terepszint alatti építmény nem lehet nagyobb

a) 5 ha-nál kisebb közpark-összterület esetén 10%-nál,

b) 5 ha-nál nagyobb közpark-összterület esetén 5%-nál.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 b) kerti építmény

c) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) A közhasználat elől elzárt terület a közpark összerületének 10 %-át nem haladhatja meg.

(6) A fásítottág mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(7) A legkisebb zöldfelületi mérték legfeljebb 1/3-a vízfelületként is kialakítható, amennyiben a vízmélység legalább 50 cm.

(3) A keretővezet területén az övezeteket a 38. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

38. számú táblázat

Z-KP	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	2	-	75	5,5

Z-VP Városi park

104. § (1) A keretővezetbe tartoznak azok a közterületi zöldfelületek, amelyek több, különböző funkciójú zöldfelületi egységre tagolhatók, és az egész város vagy városrész szabadterületi, rekreációs igényeit elégítik ki.

(2) Új városi park legkisebb szélessége 150 m.

(3) A keretővezetben:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, sport – tornapálya, gyermekjátszóter, stb.),
- b) vendéglátó épület,
- c) nyilvános illemhely,
- d) a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület

helyezhető el.

(4) Az önálló terepszint alatti létesítmény nem lehet nagyobb a park összerület 5%-ánál.

(5) A közhasználat elől elzárt terület a városi park összerületének 5%-át nem haladhatja meg, de legfeljebb 1 ha lehet.

(6) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) állatöl, állatkifutó,
- d) trágyatároló, komposztáló,
- e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(7) A fásítottág mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(8) A legkisebb zöldfelületi mérték legfeljebb 1/3-a vízfelületként is kialakítható, amennyiben a vízmélység legalább 50 cm.

(9) A keretővezet területén az övezeteket a 39. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

39. számú táblázat

Z-VP	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	2	-	75	12,5

Z-KÜ Különleges zöldfelület

105. § (1) A keretővezetbe tartoznak a korlátozott rekreációs használatú, speciális szabadterületi funkciójú közterületi zöldfelületek.

(2) A keretővezetben kizárólag

- a) a lezárt és felszámolt temetők helyén kegyeleti park,
- b) régészetiileg védett területen régészeti park,
- c) szoborkert,
- d) kegyeleti kert

létesíthető.

(3) A keretővezetben:

- a) a pihenést és ismeretterjesztést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, leletbemutató szekrény stb.),
- b) a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület

helyezhető el.

(4) Az övezetben terepszint alatt csak gépészet céljára szolgáló építmény létesíthető.

(5) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(6) A közhasználat elől elzárt terület a terület 20%-át nem haladhatja meg, de legfeljebb 5000 m² lehet.

(7) A keretővezet területén az övezeteket a 40. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

40. számú táblázat

Z-KÜ	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	2	-	50	4,5

Z-EZ Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelület

106. § (1) A keretővezetbe az alábányászott, alapincézett illetve közlekedési pályák által közbezárt, a funkcionális használatot korlátozó terepviszonyok, illetve környezeti terhelések miatt közhasználatra nem szánt zöldfelületek tartoznak.

(2) A keretővezetben épületet elhelyezni – az alábányászott, alapincézett területek kivételével – nem lehet.

(3) A keretövezetben új, terepszint alatti építményként csak térszín alatti gépjárműtároló létesíthető.

(4) Az alapincézett területeken építményt elhelyezni geológiai, hidrogeológiai és üregvizsgálatok megengedő eredménye esetén lehet.

(5) A keretövezet területén az övezeteket a 41. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

41. számú táblázat

Z-EZ	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkeisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkeisebb	legkeisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület m ²	beépítési mérték %	sztinterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	2	-	75	4,5

ERDŐTERÜLETEK

Általános előírások az erdőterületekre

107. § A keretövezetben épületet elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

E-T Turisztikai erdő

108. § (1) A keretövezetbe a védelem alá nem vont egészségügyi-szociális, turisztikai erdők tartoznak.

(2) A keretövezet területén, szabadon álló beépítési mód szerint, kizárólag:

- erdészház és melléképítményei,
- vendéglátó épület,
- vendégház, turistaház, menedékház maximálisan 50 fő befogadóképességgel,
- lovas turizmus építménye,
- épített kilátóhely,
- vadles, madárvárta,
- vadbemutató- és vadaskert építménye,
- vadvédelmi célú, épületnek nem minősülő építmény,
- erdei tomapálya és épületnek nem minősülő építménye,
- téli sportpálya és építménye,
- a pihenés épületnek nem minősülő építménye,
- az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
- az erdőterület fenntartását szolgáló építmény,
- biztonsági okokból szükséges őrház

helyezhető el.

(3) A keretövezetben a melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhető el.

(4) A keretövezetben kialakított telken egyenként legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű épület létesíthető.

(5) A keretövezet területén az övezeteket a 42. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

42. számú táblázat

E-T	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkeisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkeisebb	legkeisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület m ²	beépítési mérték %	sztinterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	10.000	-	0	-	-	-
épület elhelyezése esetén	100.000	-	3	-	-	5,5

E-TV Védett turisztikai erdő

109. § (1) A keretövezetbe az országos és helyi védelem alá vont erdőterületek tartoznak.

(2) A keretövezet területén, a szabadonálló beépítési mód szerint:

- vendéglátás építményei,
- erdészház,
- épített kilátóhely,
- vadles, madárvárta,
- vadbemutató- és vadaskert építménye,
- vadvédelmi célú, épületnek nem minősülő építmény,
- a pihenés épületnek nem minősülő építménye,
- a testedzés épületnek nem minősülő építménye,
- az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei
- az erdőterület fenntartását szolgáló építmények,
- biztonsági okokból szükséges őrház

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló

helyezhető el.

(4) A keretövezetben kialakított telken egyenként legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű épület létesíthető.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 43. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

43. számú táblázat

E-TV	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható			az épületekre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	10.000	-	0	-	-	-
épület elhelyezése esetén	100.000	-	0,02*	-	-	4,5

* OTÉK-tól való eltérés

E-VE Védő erdő

110. § (1) A keretövezetbe a környezet védelmét és az egymást zavaró területhasználatok elválasztását szolgáló erdőterületek és erdősávok tartoznak.

(2) A keretövezetben épület nem helyezhető el.

(3) A keretövezetben az épületeknek nem minősülő építmények közül csak biztonsági okokból szükséges építmények helyezhetők el.

(4) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy helyezhető el.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 44. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

44. számú táblázat

E-TT	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható			az épületekre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	0	0	-	-

E-TT természeti terület

111. § (1) A keretövezetbe a nem erdő jellegű, de természetes, vagy természetközeli társulással borított, az általa és/vagy egyéb geológiai adottságok (pl. karszt) miatt, illetőleg a környezet eredeti állapotában való megőrzésére kijelölt (pl. mocsár, keserűvízes terület, sziklagyp), védett és nem védett területek tartoznak.

(2) A keretövezetben az épületeknek nem minősülő építmények közül csak:

- kilátóhely,
- vadles, madárles,
- vadbemutató- és vadaskert építményei,
- vadvédelmi építmények,
- az ismeretterjesztés építményei,
- az erdőterület fenntartását szolgáló építmények

helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy helyezhető el.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 45. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

45. számú táblázat

E-TT	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható			az épületekre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	10.000	-	0	-	-	-
épület elhelyezése esetén	100.000	-	0,01	-	-	4,5

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**Má Általános mezőgazdasági terület**

112. § (1) A keretövezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és halászat területei, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint az ezekhez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.

(2) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladékártály-tároló,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop

helyezhetők el.

(3) A keretövezetben építményt elhelyezni csak szabadon álló módon, legalább 20.000 m² terület nagyságú telken lehet.

(4) A keretövezetben lakás nem építhető.

(5) A keretövezet területén az övezeteket a 46. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

46. számú táblázat

Má	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható			az épületekre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	-	-	-	-
építmény elhelyezése esetén	20.000	-	3	-	-	-

Mk Kertes mezőgazdasági terület

113. § (1) A keretövezetben a kiskertes és kistelkes mezőgazdasági tevékenységgel, kertgazdálkodással, kertműveléssel egybekötött pihenés és rekreáció építményei helyezhetők el.

(2) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- kerti építmény,

- d) zöldsgverem,
e) komposztáló

helyezhető el.

- (3) A keretővezetben építményt elhelyezni szabadonálló módon lehet.
(4) A keretővezetben tartós otlakás célját szolgáló építmény nem létesíthető.
(5) A keretővezetben használat tartására építmény nem létesíthető.
(6) Préház – mint mezőgazdasági technológiai épület – csak szennyvízcsatorna-csatlakozással rendelkező telken létesíthető.
(7) A keretővezetben kialakított telken egyenként legfeljebb 50 m² bruttó alapterületű épület létesíthető.
(8) A keretővezet területén az építési övezeteket a 47. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

47. számú táblázat		Az övezet képzésénél					
		a teltekre meghatározható				az épületek meghatározható	
Mk		legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szinterületi mutató	zöldfelületi mérték	terület	beépítési mérték	szinterületi mutató
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m
határértékek							
általános határértékek	720	-	3	-	-	-	4,5

Mb Birtokközpont területe

114. § (1) A keretővezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és halászat területei, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint az ezekhez szükséges gazdasági és a gazdálkodással kapcsolatos otlakás céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Mb keretővezet kizárólag az 1. számú mellékletben lehatárolt területeken, KÉSZ alapján jelölhető ki.

- (3) A melléképítmények közül a keretővezetben:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladékártály tároló,
d) kerti építmény,
e) háztartási célú kemence, húsfűtlő, jégverem, zöldsgverem,
f) állatól, állatkifutó,
g) trágyatároló, komposztáló,
h) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretővezet területén az építési övezeteket a 48. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

48. számú táblázat		Az övezet képzésénél					
		a teltekre meghatározható				az épületek meghatározható	
Mb		legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szinterületi mutató	zöldfelületi mérték	terület	beépítési mérték	szinterületi mutató
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m
határértékek							

Általános határértékek	-	-	40	-	-	-	-
------------------------	---	---	----	---	---	---	---

Me Erdőterületfejlesztésre kijelölt, mezőgazdasági terület

115. § (1) A keretővezet a távlatban erdőfejlesztésre kijelölt, jelenleg mezőgazdasági területeket foglalja magába.

(2) Az Me keretővezet csak ideiglenesen – az FSZKT előzetes módosítása alapján – és kizárólag az 1. számú mellékletben jelenleg E-T keretővezetbe sorolt területeken alakítható ki.

(3) A keretővezet területén kizárólag gazdasági – termény- és termelési eszköztároló – építmény helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül a keretővezetben:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) komposztáló,
d) zöldsgverem

helyezhető el.

(5) A keretővezetben építményt elhelyezni szabadonálló módon lehet.

(6) A keretővezetben elhelyezett építmények alapterülete egyenként a 300 m²-t nem haladhatja meg.

(7) A keretővezet területén az építési övezeteket a 49. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

49. számú táblázat		Az övezet képzésénél					
		a teltekre meghatározható				az épületek meghatározható	
Me		legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szinterületi mutató	zöldfelületi mérték	terület	beépítési mérték	szinterületi mutató
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m
határértékek							
általános határértékek	10 000	-	2	-	-	-	4,5

VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

V-VT1 Vízbeszerzési területek

116. § (1) A keretővezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt, az FSZKT-ban (1. számú melléklet) területileg lehatárolt, a főváros ivóvízellátását biztosító víznyerő helyek (fűrt- és csápos kutak, galériák, forrásfoglalások, stb.), azok védőterületei és védőidomai, valamint a főváros közigazgatási határán belül levő jelentősebb vízbázisok területei.

(2) A keretővezetben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon és műszaki-technológiai létesítményeken kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- a) iroda,
b) raktár,
c) járműtároló

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladékártály-tároló,
d) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
e) kerti építmény,

f) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A keretővezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad.

(5) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévő műtárgyak, műszaki-technológiai létesítmények megváltoztatása, átalakítása csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott feltételek és előírások szerint történhet.

V-VT2 Víztorlási létesítmények területei

117. § (1) A keretővezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt területek, melyek az ivóvíz szétosztásához, a vízszolgáltatás biztonságához szükséges zárt víztároló műtárgyak, építmények (medence, zárkamra, nyomásfokozó gépház, műhely, raktár, stb.) elhelyezésére szolgálnak.

(2) A keretővezetben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon és műszaki-technológiai létesítményeken kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- szolgálati lakás,
- szociális épület,
- iroda,
- raktár,
- járműtároló

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladék-tartály-tároló,
- ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti építmény,

f) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A keretővezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad.

(5) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévő műtárgyak, műszaki-technológiai létesítmények megváltoztatása, átalakítása csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott feltételek és előírások szerint történhet. Ennek során előírható a tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi hatástanulmány készítése.

V-FV Folyóvizek medre és partja

118. § (1) A keretővezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt területek, melyek magukban foglalják a meder, a partvédő- és árvédelmi művek, a vízvezetés és a vizek levonulását szabályozó létesítmények, valamint a parti sáv területeit.

(2) A keretővezetben kizárólag az árvízvédelem létesítményei és műtárgyai, a meder használatával, fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő-jelzőállomás, vízi létesítmény, hídpillér továbbá kikötői, rév- és kompátkelhelyi, vízi rendszeti épület, építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy

helyezhető el.

(4) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévők átépítése, áthelyezése KSZT alapján, a vízügyi létesítményekre vonatkozó előírások szerint történhet.

V-ÁV Állóvizek medre és partja

119. § (1) A keretővezetbe tartoznak az állóvizek medrei, a partvédő művei, a víztározás és a vízszintet szabályozó létesítmények, valamint a parti sáv területei.

(2) A keretővezetben kizárólag a vízgazdálkodás létesítményei és műtárgyai, a meder használatával, fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő – jelzőállomás, vízi létesítmény, továbbá vízi rendszeti épület, építmény, illetve horgász-állás helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy

helyezhető el.

(4) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévők átépítése, áthelyezése KSZT alapján, a vízügyi létesítményekre vonatkozó előírások szerint történhet.

IV. FEJEZET

ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYZATTAL NEM RENDELKEZŐ TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

120. § (1) Az Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 keretővezetek területére a KÉSZ által építési övezetbe történő besorolásig a keretővezeti előírásokat az alábbi kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) Az Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 keretővezetek területén a 44. § (2) bekezdés helyett a következő előírást kell alkalmazni:

A keretővezet területén

- oktatási,
- művelődési és kulturális,
- egészségügyi

alapintézmény elhelyezése esetén a beépítés mértéke az 50. – 54. számú táblázat szerinti értékhez képest 5%-kal növelhető.

121. § Az Lk-2 jelű keretővezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 50. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

50. számú táblázat

Lk-2 keretővezet	az építési telek					az épület		
	leg-kisebb	leg-nagyobb	leg-kisebb	leg-nagyobb	leg-nagyobb megengedett	legkisebb	leg-nagyobb	
	területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	megengedett építménymagassága	
	m ²	m	m	%	m ² /m ²	%	m	m
Budán Szabadon álló	1000	-	20	30	20	0,75	65	11
Pesten Szabadon álló	1000	-	20	30	30	1,15	55	12,5

122. § (1) Az Lke-1 jelű keretővezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 51. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

- (2) Az Lke-1 keretövezet zártosú beépítésre vonatkozó előírásai nem érvényesíthetők.
 (3) Ikres vagy oldalhatáron álló beépítési módnál maximum 2 lakás építhető.

51. számú táblázat

Lke-1 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- nagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb	legna- gyobb
	területe	széles- sége	mély- sége	beépítési mérték	szint- területi mutatója	zöld- felületi mérték	megengedett építmény- magassága	
	m ²	m	m	%	m ² /m ²	%	m	m
Szabadon álló	800	-	16	30	25	0,7	60	7,5
Ikres	500	1000	11	30	25	0,7	-	7,5
Oldalhatáron álló	800	-	14	30	25	0,45	-	5,0

*S = saroktelek esetén

123. § (1) Az Lke-2 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 52. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

(2) Ikres vagy oldalhatáron álló beépítési módnál maximum 2 lakás építhető.

52. számú táblázat

Lke-2 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- nagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb	legna- gyobb
	területe	széles- sége	mély- sége	beépítési mérték	szint- területi mutatója	zöld- felületi mérték	megengedett építmény- magassága	
	m ²	m	m	%	m ² /m ²	%	m	m
Szabadon álló	1000	-	16	30	15	0,4	70	7,5
Ikres	500	1000	11	30	15	0,4	70	7,5
Oldalhatáron álló	800	-	14	30	15	0,25	70	5,0

*S = saroktelek esetén

124. § Az Lke-3 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 53. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

53. számú táblázat

Lke-3 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- nagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb	legna- gyobb
	területe	széles- sége	mély- sége	beépítési mérték	szint- területi mutatója	zöld- felületi mérték	megengedett építmény- magassága	
	m ²	m	m	%	m ² /m ²	%	m	m
Szabadon álló	1000	-	20	30	15	0,4	75	7,5

125. § Az Lke-4 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 54. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

54. számú táblázat

Lke-4 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- nagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb	legna- gyobb
	területe	széles- sége	mély- sége	beépítési mérték	szint- területi mutatója	zöld- felületi mérték	megengedett építmény- magassága	
	m ²	m	m	%	m ² /m ²	%	m	m
Szabadon álló	2000	-	24	50	10	0,25	80	6,5

V. FEJEZET

A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERVRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

AZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

126. § (1) Az 1. számú melléklet rögzíti az alábbi kötelező keretszabályozási elemeket:

- beépítésre szánt területek keretövezetei,
- beépítésre nem szánt területek keretövezetei,
- fejlesztési területek:
 - külterületi fejlesztési terület,
 - belterületi fejlesztési terület
- egyéb rajzi elemek:
 - belterületi határvonal,
 - területbiztosítást igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó területe,
 - területbiztosítást igénylő kötőtpályás közforgalmú közlekedési elemek, és vasútfelvezetés irányadó területe,
 - területbiztosítást igénylő vízfolyás irányadó területe,
 - P+R parkoló területe, minimális kapacitása,
 - közúti, vasúti Duna-híd,
 - közúti, vasúti felüljáró vagy aluljáró,
 - kötőtpályás közforgalmú közlekedési elemek felszín alatti nyomvonala,
 - vasút felszín alatti nyomvonala,
 - vasútállomás vagy vasúti megállóhely,
 - nemzetközi hajóállomás területe,
 - kiemelt szabályozást igénylő összvárosi érdekű terület,
 - közcélú zöldfelületi szempontból együtt kezelendő terület,
 - mezőgazdasági terület zöldfelületként megtartandó része,
 - speciális szabályozást igénylő terület,
 - árvízvédelmi mű,
- egyéb szöveges szabályozási elemek.

(2) Amennyiben a beépítésre szánt területek keretövezeti jele mellett (piros színnel jelzett) szintterületi mutató érték szerepel, az egyes keretövezetekhez tartozó határérték helyett ezt az alacsonyabb értéket kell alkalmazni.

Külterületi fejlesztési terület

127. § (1) Az 1. számú mellékletben területileg meghatározott területek belterületbe vonásának és beépítésre szánt keretövezetbe sorolásának feltétele fővárosi és az érintett kerületi önkormányzat előzetes megállapodása az infrastruktúra fejlesztésére vonatkozóan. Alapfeltétel az átsorolásra kerülő terület egészének távlati összes vízigényét biztosító víztermelő kapacitás (kutak, vízkivételi művek, vízelőkészítő berendezések és műtárgyak) megléte, biztosítani kell a vízhasználat során

keletkező összes szennyvízmennyiség elvezetési lehetőségét, valamint a szükséges közlekedésfejlesztést.

(2) A 2/c. mellékletben területileg meghatározott és megnevezett külterületi fejlesztési területek belterületbe vonásának és beépítésre szánt keretövezetbe sorolásának az alábbi közlekedésfejlesztési feltételei vannak:

- a) FK-X-1: A Külső Keleti körút Pesti út – M0 keleti szektor közötti szakaszának, vagy az M4 bevezető szakaszának forgalomba helyezése.
 - b) FK-XV-1: DBR metró rákospalotai szakaszának kiépítésével egyidejűleg valósítható meg.
 - c) FK-XV-2: DBR metró kiépítésével egyidejűleg valósítható meg.
 - d) FK-XVI-1: A Külső Keleti körút a Pesti út – M0 keleti szektor, és a Szilas-patak völgyében a Rákospalotai határig terjedő szakaszának forgalomba helyezése.
 - e) FK-XVII-1: A Pesti utat és a Keresztúri utat tehermentesítő M4 bevezető szakasz forgalomba helyezése.
 - f) FK-XVII-2: A Pesti utat és a Keresztúri utat tehermentesítő M4 bevezető szakasz forgalomba helyezése.
 - g) FK-XVII-3: A Pesti utat és a Keresztúri utat tehermentesítő M4 bevezető szakasz forgalomba helyezése.
 - h) FK-XXI-1: Csepeli HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése és meghosszabbítása északon a Kálmán térig, délen a Csepeli temetőig.
 - i) FK-XXIII-1: Soroksári HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése.
 - j) FK-XXIII-2: Soroksári HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése.
 - k) FK-XXIII-3: A Szentlőrinci út 2x2 sávossá történő bővítése.
 - l) FK-XXIII-4: Soroksári elkerülő út forgalomba helyezése.
 - m) FK-XXIII-5: Soroksári HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése.
- (3) Lakóterületi vagy egyéb, a lakásépítést is lehetővé tevő keretövezetbe történő sorolása esetén az átsorolásra kerülő bruttó terület 10%-át az alapfokú ellátást biztosító létesítmények számára kell területileg meghatározott módon biztosítani.
- (4) A területek beépítésre szánt keretövezeti besorolása külön eljárás alapján, külön jogszabályban meghatározott övezetmódosítási hatástanulmánnyal alátámasztva történik.

Belterületi fejlesztési terület

128. § (1) Az 1. számú mellékletben területileg meghatározott terület beépítésre szánt keretövezetbe sorolásának feltétele a fővárosi és az érintett kerületi önkormányzat előzetes megállapodása az infrastruktúra fejlesztésére vonatkozóan. Alapfeltétel az átsorolásra kerülő terület egészének távlati összes vízigényét biztosító víztermelő kapacitás (kutak, vízkivételi művek, vízelőkészítő berendezések és műtárgyak) megléte, biztosítani kell a vízhasználat során keletkező összes szennyvízmennyiség elvezetési lehetőségét, valamint a szükséges közlekedésfejlesztést.

(2) Lakóterületi vagy egyéb, a lakásépítést is lehetővé tevő keretövezetbe történő sorolása esetén az átsorolásra kerülő bruttó terület 10%-át az alapfokú ellátást biztosító létesítmények számára kell területileg meghatározott módon biztosítani.

(3) A területek beépítésre szánt keretövezeti besorolása külön eljárás alapján, külön jogszabályban meghatározott övezetmódosítási hatástanulmánnyal alátámasztva történik.

Területbiztosítást igénylő szabályozási elemek

129. § (1) Az 1. sz. mellékletben szereplő területbiztosítást igénylő elemek – 126. § db), dc), dd) és de) pontja – által érintett telken új épületet elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő elemek tényleges helyigényét KSZT-ben vagy jelen rendelet 3. számú mellékletében kell meghatározni, az infrastrukturális elem legalább építési ütem szerinti szakaszára vonatkozó nagyátvlatban várható kialakítást tartalmazó tanulmányterve alapján.

(3) P+R parkoló létesítése céljára lehatárolt területen:

- a) a parkolási létesítményeket a környező területfelhasználással összhangban, elsősorban parkolóházaként és/vagy mélygarázként kell kialakítani,
- b) a meghatározott minimális kapacitás időben ütemezve is létrehozható, összhangban:
 - ba) a tömegközlekedési hálózat fejlettségével, további fejlesztésével,
 - bb) az utazási igények növekedésével,
 - bc) a kialakításukra vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével,
- c) az egyes helyszíneken a P+R parkolók legalább 300 parkoló-férőhely befogadóképességgel rendelkező, de külön-külön is működőképes egységekként is kialakíthatóak,
- d) a P+R parkoló elhelyezése és kialakítása során biztosítani kell, hogy a parkoló területének elméleti súlypontja és a meghatározó tömegközlekedési megálló elméleti súlypontja között távolság nem haladhatja meg:
 - da) legfeljebb 500 parkoló-férőhely befogadóképességű létesítmény esetén a 300 m-t,
 - db) legfeljebb 1000 parkoló-férőhely befogadóképességű létesítmény esetén a 400 m-t,
 - dc) 1000 parkoló-férőhely befogadóképesség feletti létesítmény esetén az 500 m-t.

Egyéb közlekedési elemek

130. § (1) A Duna vagy annak mellékágának keresztezésére hídserkezetek helyett alagutak is alkalmazhatók.

(2) A közúti, vasúti felüljárók helyett városképi szempontok figyelembevételével aluljárók is létesíthetők.

(3) A költőpályás közforgalmú közlekedési elemek felszíni, vagy felszínen tervezett nyomvonal-szakaszok helyett felszín alatti kialakítás is alkalmazható.

(4) A vasúti felszíni szakaszai helyett felszín alatti kialakítás is alkalmazható.

(5) Nemzetközi hajóállomás bővítése, vagy új hajóállomás építése csak KSZT alapján lehetséges.

Kiemelt szabályozást igénylő önkormányati érdekű terület

131. § (1) Az elővárosi zóna területén a területileg meghatározott egybefüggő terület a KSZT készítése esetében legkisebb együtt kezelendő területet jelenti.

(2) Hatályos, 7 évnél nem régebbi KSZT tömböknél is felülvizsgálható, módosítható.

Közcélú, zöldfelületi szempontból együtt kezelendő terület

132. § (1) Közcélú zöldfelületi szempontból együtt kezelendő területen a 10. § (2) bekezdés egyidejű alkalmazásával az alábbiak szerint kell a lehatárolt bruttó terület arányában zöldterületi keretövezet (Z-KP, Z-KK, Z-FK) létesíteni:

- a) kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) és vegyes terület (Vke-ZL) esetén 5%,
- b) kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-T) és a lakásépítést is lehetővé tevő vegyes terület (VK) esetén 10%,
- c) nagyvárosias lakóterület (Ln-1, Ln-2, Ln-T) esetén 15%.

(2) Az (1) bekezdés szerinti létesítendő zöldterületi keretövezet legfeljebb 20%-a sorolható Z-FK keretövezetbe.

(3) Az (1) bekezdés szerint kialakítandó zöldterületi keretövezetbe tartozó terület minimális egyenkénti nagysága, ha:

- a) az együtt kezelendő terület a 10 ha-t nem éri el, 1000 m²,
- b) az együtt kezelendő terület a 10 ha-t meghaladja, 5000 m².

Mezőgazdasági terület zöldfelületként megtartandó része

133. § (1) A területen építményt elhelyezni nem lehet.
 (2) A területen lévő fás növényzet megtartandó.

A 2. SZÁMÚ MELLÉKLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**A 2/a. számú mellékletre vonatkozó előírások**

134. § A 2/a. számú melléklet területileg az alábbi kötelező elemeket rögzíti:
- a) kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület,
 - b) védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület,
 - c) védendő karakterű helyi jelentőségű terület,
 - d) az épített környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület,
 - e) a táji környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület,
 - f) városképileg kiemelten kezelendő, látványérzékeny útvonal,
 - g) a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonal,
 - h) magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából kiemelten védett zóna,
 - i) magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából védett zóna,
 - j) magasház elhelyezését nem megengedő zóna.

A 2/b. számú mellékletre vonatkozó előírások

135. § A 2/b. számú melléklet területileg az alábbi kötelező elemeket rögzíti:
- a) ökológiailag érzékeny terület,
 - b) fővárosi jelentőségű védett erdőterület,
 - c) fővárosi jelentőségű védett intézménykert,
 - d) fővárosi jelentőségű védett közpark, köztér, közkert, temető,
 - e) fővárosi jelentőségű védett fasor,
 - f) karsztos terület,
 - g) alábányászott terület,
 - h) felszínmozgásveszélyes terület,
 - i) rekultiválandó bányá, lerakó,
 - j) csökkentendő terhelésű belvárosi környezet,
 - k) átszellőzési sáv.

A 2/c. számú mellékletre vonatkozó előírások

136. § (1) A 2/c. számú melléklet területileg az alábbi kötelező elemeket rögzíti:
- a) belső zóna tervezett forgalomcsillapított területe,
 - b) tervezett fontosabb külső szintű csomópont,
 - c) kikötésre alkalmas partszakaszok,
 - d) városzerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység,
 - e) külterületi fejlesztési területek,
 - f) belterületi fejlesztési területek,
 - g) településrendezési célok megvalósításához szükséges területek.
- (2) Amennyiben a 2/c. melléklet szerint lehatárolt városzerkezeti jelentőségű átalakuló területeken a keretövezeti besorolás jelen rendelet hatálybalépésekor érvényes keretövezetekhez képest változik, a 10. § (2) bekezdés alkalmazásával az alábbiak szerint kell a városzerkezeti jelentőségű átalakuló terület tartalmazó KÖU-1 jelű közterületek által határolt területre az átalakuló terület arányában zöldterületi keretövezetet (Z-KP, Z-KK, Z-FK) kialakítani vagy meglétét bizonyítani:

- a) az elővárosi zónában 5%,
 - b) az elővárosi zóna kivételével 10%.
- (3) A 2/c. melléklet szerint lehatárolt belső zóna tervezett forgalomcsillapított területén KÖU-1 keretövezetbe tartozó meglévő főútvonalak forgalmi sávjainak száma – csomóponti járműosztályozók kivételével – nem növelhető.
- A KÖU-3 keretövezetbe tartozó mellékutak forgalomcsillapítását (lakó-pihenő övezet, tempó 30 zóna) egységesen, nagyobb területre vonatkozóan kell kialakítani. Az egységesen kialakítandó területet, zónát fő- vagy gyűjtőutaknak, vasútvonalaknak, vízfolyásnak, belterületi határvonalnak vagy közgazgatási határnak kell lezárnia.
- (4) A 2/c. melléklet szerint jelölt tervezett fontosabb külső szintű csomópontok esetében szintbeni kialakítás csak ütemezett megvalósítást jelentő, közbenső fázisként létesíthető, vagy akkor alkalmazható, ha a közút kezelője által elfogadott közlekedési tanulmányterv igazolja a szintbeni kialakítás végleges csomópontként történő elfogadhatóságát.

3. SZÁMÚ MELLÉKLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

137. § A 3. számú melléklet a műszaki infrastruktúra-hálózatok az alábbi kötelező keretszabályozási elemeket tartalmazza:

- a) keretszabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) keretövezet határa,
- d) gyorsforgalmi, főúthálózati és vasúthálózati elemek műtárgyainak elhelyezésére szolgáló terület,
- e) beültetési kötelezettségű terület,
- f) megszüntető jel.

Záró rendelkezések

138. § (1) E rendelet 20. napján lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Közgyűlésének 46/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Fővárosi szabályozási keretéről valamint 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról hatályát veszti.
- (3) A FÉK rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított hatósági ügyekben és eljárásokban alkalmazni kell.
- (4) A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyott KÉSZ-eket a FÉK-kel együtt és azzal összhangban kell alkalmazni.
- (5) A FÉK hatálybalépését megelőzően kihirdetett KVSZ-eket és KSZT-eket az alábbiak szerint kell alkalmazni:
- a) a FÉK II. és III. fejezete helyett az egyes keretövezetekre vonatkozóan a FÉK hatálybalépését megelőzően hatályos Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendeletének 24. § - 55. §-ában foglaltakat kell alkalmazni,
 - b) a FÉK minden egyéb rendelkezésének esetében
 - ba) ha a KSZT-k, KVSZ-ek tartalmaznak előírást, ott az abban foglalt előírásokat kell alkalmazni,
 - bb) ha a KSZT-k, KVSZ-ek nem tartalmaznak előírást, ott a FÉK rendelkezéseit kell alkalmazni.

1. számú melléklet a/20/Főv. Kgy. rendelethez

Keretövezetek és a beépítés egyéb feltételei M=1:4000

2. számú melléklet a/20/Főv. Kgy. rendelethez

A terület felhasználását veszélyeztető illetőleg befolyásoló tényezők M=1:10000

2/a.	Épített környezet értékeinek védelme
2/b.	Természeti adottságok, táj és környezet védelme
2/c.	Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területek

3. számú melléklet a/20/Főv. Kgy. rendelethez

Műszaki infrastruktúra-hálózatok keretszabályozási elemei M=1:2000

4. számú melléklet a/20/Főv. Kgy. rendelethez

Jelen rendeletben alkalmazott zónák lehatárolása

1.	hegyvidéki zóna területe	Budapest északi oldali közigazgatási határa - Ország út - Szentendrei út - Pusztakúti út - Pomázi út - Bécsi út - Frankel Leó utca - Margit körút - Kiskörút - Ezredes utca - Szilágyi Erzsébet fasor - Krisztina körút - Kékgolyó utca - Böszörményi út - Jagelló út - Hegyalja út - Budaörsi út által határolt terület
2.	belső zóna területe	Vörösvári út - Árpád híd - Róbert Károly körút - Hungária körút - Könyves Kálmán körút - Lágymányosi híd - Hamzsabégi út - Bartók Béla út - Budaörsi út - Hegyalja út - Jagelló út - Böszörményi út - Kékgolyó utca - Krisztina körút - Ezredes utca - Kiskörút - Margit körút - Frankel Leó utca - Bécsi út által határolt terület
3/a	átmeneti zóna területe	Pomázi út - Bécsi út - Vörösvári út - Árpád híd - Róbert Károly körút - Hungária körút - Kerepesi út - Körvasút sor - MÁV vonal - III. ker. esztergomi vonal által határolt terület és a Lágymányosi híd - Hamzsabégi út - Bartók Béla út - Budaörsi út - Balatoni út - Ady Endre utca - tervezett Albertfalvai híd - Duna által határolt terület
3/b	átmeneti zóna kiemelt területe	Hungária körút - Könyves Kálmán körút - Soroksári út - Határ út - Fehérvári út - Felsőcsatári út - Pesti határút - Körvasút sor - Kerepesi út által határolt terület
4.	elővárosi zóna területe	Ország út - Szentendrei út - Pusztakúti út - III. ker. Esztergomi vasút - Körvasút sor MÁV vonal - Pesti határút - Felsőcsatári út - Fehérvári út - Határ út - tervezett Albertfalvai híd - Ady Endre utca - Balatoni út - Budapest déli, keleti és északi oldali közigazgatási

határa által határolt terület

5. számú melléklet a/20/Főv. Kgy. rendelethez

Városerőlt szempontjából kiemelt területek

a) Kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület

1. I. kerület
A kerület egész területe
2. II. kerület
Széna tér, Margit körút, Török utca, Frankel Leó út, Kavics utca, Budai alsó rakpart, Csalogány utca által határolt terület.
3. V. kerület
A kerület egész területe
4. VI. kerület
Nyugati tér, Teréz körút, Aradi utca, Lendvay utca, Dózsa György út, Délibáb utca, Bajza utca, Benczúr utca, Felső erdősor, Szegfű utca, Hunyadi tér, az Andrássy út világörökség területét érintő ingatlanok, Teréz körút, Király utca, Deák Ferenc tér, Bajcsy-Zsilinszky út által határolt terület.
5. VII. kerület
Király utca, Erzsébet körút, Rákóczi út, Károly körút által határolt terület
6. VIII. kerület
Múzeum körút, Rákóczi út, József körút, Üllői út, Kálvin tér által határolt terület
7. IX. kerület
Fővám tér, Várház körút, Kálvin tér, Üllői út, Ferenc körút, Boráros tér, és a pest alsó rakpart által határolt terület
8. XI. kerület
Hegyalja út, Avar utca, Somlói út, Mihály utca, Gyula utca, Számadó utca, Szirtes út, Citadella sétány, Budai alsó rakpart, Goldmann György tér, Karinthy Frigyes út, Mörizs Zsigmond körtér, Villányi út, Budaörsi út által határolt terület
9. XII. kerület
Márvány utca, Győri út, Avar utca, Hegyalja út, Alkotás utca által határolt terület
10. XIII. kerület
A Margit-sziget, valamint a Jászai Mari tér, Újpesti rakpart, Ipoly utca, Pozsonyi út, Victor Hugo utca, Váci út, Nyugati tér, Szent István körút által határolt terület
11. XIV. kerület
Varanó utca, Állatkerti körút, Hermina út, Ajtósi Dürer sor, Dózsa György út által határolt terület

b) Védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület

1. II. kerület
Margit utca, Margit körút, Széna tér, Vörösmarty út, Várkör utca, Moszkva tér, Szilágyi Erzsébet fasor, Ezredes utca, Keleti Károly utca, Buday László utca által határolt terület
2. III. kerület
Reménység utca, Zapor utca, Kiscelli utca, Szőlő utca, Dévai Bíró Mátyás tér, Perc utca, Lajos utca, Kolosy tér, Szépvölgyi út, Bécsi út által határolt terület
3. VI. kerület
Nyugati tér, Váci út, Ferdinánd hid, Podmaniczky utca, Dózsa György út, Lendvay utca, Aradi utca, Teréz körút által határolt terület.
4. VI. kerület
Dózsa György út, Városligeti fasor, Lövölde tér, Király utca, Teréz körút, az Andrássy út világörökség területét érintő ingatlanok, Hunyadi tér, Szegfű utca, Felső erdősor, Benczúr utca, Bajza utca, Délibáb utca által határolt terület

5. VII. kerület

Király utca, Lövölde tér, Városligeti fasor, Dózsa György út, Thököly út, Baross tér, Rákóczi út, Erzsébet körút által határolt terület

6. VIII. kerület

Rákóczi út, Baross tér, Fiumei út, Orczy tér, Orczy út, Nagyváradi tér, Üllői út, József körút által határolt terület

7. IX. kerület

Ferenc körút, Üllői út, Haller utca, Soroksári út, Boráros tér által határolt terület

8. XI. kerület

Villányi út, Mörizs Zsigmond körtér, Karinthy Frigyes út, Goldmann György tér, Bogdányi utca, Hamzsabégi út, Budaörsi út által határolt terület

9. XII. kerület

Szamos utca, Szilágyi Erzsébet fasor, Moszkva tér, Krisztina körút, Magyar jakobinusok tere, Alkotás utca, Tartsay Vilmos utca, Kiss János altábornagy utca, Böszörményi út, Kékgolyó utca, Városmajor utca, Csaba utca, Irgotus utca által határolt terület

c) Védendő karakterű helyi jelentőségű terület

1. II. kerület

Pusztaszeri út, Szépvölgyi út, Budai alsó rakpart, Kavics utca, Frankel Leó út, Török utca, Margit utca, Apostol utca, Szeréna út, Csejtei utca által határolt terület

2. II. kerület

Pasaréti tér, Orsó utca, Virágárok utca, Lepke utca, Gábor Áron utca, Filér lépcső, Garas utca, Marczibányi tér, Alvinci út, Tulipán utca, Felvinci út, Ezredes utca, Szilágyi Erzsébet fasor, Budakeszi út, Kurucsi út, Budenz út, Bognár utca, Kelemen László utca által határolt terület

3. III. kerület

Kalászi utca, Nánási út, Monostori út, Dósa utca, Rozgonyi Piroska utca, Szentendrei út, Petur utca, Csalmá utca által határolt terület.

4. III. kerület

Bemát utca, Pásztorodomb tér, Ezüsthegy utca, Mező utca, Óbor utca, Kőbánya utca, Kamra utca, Diófa utca, Mély utca, Kápolna dűlő által határolt terület

5. IV. kerület

IV. ker. központ és környéke (Károlyi István utca, Szent István tér, István út, Lorántffy Zsuzsanna u., Temesvári utca, MÁV terület, Váci út által határolt terület)

6. VIII. kerület

Tisztviselőtelep (Golgota tér, Delej utca, Golgota út, Vajda Péter utca, Könyves Kálmán körút, Györfy István utca, Rezső tér, Einök utca, Orczy út által határolt terület)

7. VIII. kerület

Százados út, Stróbl Alajos utca sarkán lévő ingatlan

8. X. kerület

Salgótarjáni út, Zách utca, vasút terület, Hungária körút által határolt terület

9. X. kerület

Salgótarjáni út, Pongrácz út, Csilla utca, Gyöngyike utca által határolt terület

10. X. kerület

Kolozsvári utca, Harmat utca, Körösi Csoma Sándor út, Állomás utca, Korponai utca által határolt terület

11. X. kerület

Pongrácz út, Szalonka köz, Monori utca, Gép utca által határolt terület

12. X. kerület

Zágrábi utca, Száva utca, Üllői út, Somfa köz által határolt terület

13. XI. kerület

Építész utca, Karcag utca, Kisköre utca, Fegyvermek utca által határolt terület

14. **XII. kerület**
„Svábhegyi villák” műemléki jelentőségű terület
15. **XIII. kerület**
Váci út, Árva utca, Balzsam utca, és a vasút által határolt terület
16. **XIV. kerület**
Varannó utca, Hungária körút, Stefánia út, Thököly út, Dózsa György út, Ajtosi Dürer sor, Hermina út, Állatkerti körút által határolt terület
17. **XIV. kerület**
Horvát Boldizsár utca, Uzsoki utca, Gyarmat utca, Titel utca, Bácskai utca, Nagy Lajos király útja, Jávorka Ádám utca, Lőcsei út, Rózsavölgyi tér, Nagy Lajos király útja, Bosnyák utca, Kövér Lajos utca, Egressy út, Mexikói út, Erzsébet királyné útja, Columbus utca, Dorozsmai utca, Amerikai út, Horvát Boldizsár utca által határolt terület
18. **XIV. kerület**
Rákospatak utca, Erzsébet királyné útja, Nagy Lajos király útja, Ungvár utca által határolt terület, és a Fogarasi út, Nagy Lajos király útja, Örs vezér tere, Kerepesi út, Róna utca, Bánki Donát utca, Szerván utca, Kafka Margit utca által határolt terület
19. **XIV. kerület**
Fogarasi út, Nagy Lajos király útja, Örs vezér tere, Kerepesi út, Róna utca, Bánki Donát utca, Szerván utca, Kafka Margit utca által határolt terület
20. **XV. kerület**
Rákospalota központ és környéke (a Pozsony utca, Fő út, Széchenyi tér, Beller I. utca, Szócs Áron u., Hubay J. tér, Bácska utca, Karácsony Benő park, Szódliget utca által határolt terület)
21. **XV. kerület**
Szilas-patak, Károlyi Sándor út, Pozsony utca, Platán utca által határolt terület
22. **XV. kerület**
Wesselényi u., Örkény utca, Széchenyi út, Alkotmány u., Szent korona útja, Rákos út által határolt terület
23. **XVI. kerület**
Ó-Mátyásföld (Veres Péter út, Mátra utca, Hunyadvár utca, Csinszka utca, Újszász utca, Jókai Mór utca, Hunyadvár utca, Zsélyi Aladár utca által határolt terület)
24. **XVII. kerület**
Akadémia telep (a Pesti út, 511. utca, 517. utca, 513. utca, Helikopter utca, 500. utca, 526. sor által határolt terület)
25. **XVIII. kerület**
Teleki utca, Akáfa utca, Gyöngyvirág utca, Ibolya utca, Szegő utca, Thököly út, Rózsa utca, Pálma utca által határolt terület
26. **XIX. kerület**
Wekerle-telep
27. **XIX. kerület**
Templom tér és környéke
28. **XX. kerület**
Tátra tér-Kossuth Lajos utca környéke (Jókai Mór u., Bem utca, Kende Kanuth utca, Bocskai utca, Szent Imre herceg utca, Szerdahely utca, Török Flóris utca, Kalmár Ilona sétány, Ady Endre utca, Ferenc utca, Sebestyén utca, Vas Gereben utca által határolt terület)
29. **XXI. kerület**
Csillagtelep (Erdősor utca, Szabadság utca, Nagykalapács utca, Akáfa utca, Akácos sétány, Kazánház utca, Technikus utca által határolt terület)
30. **XXI. kerület**
Gyártelep
31. **XXI. kerület**
Dunadűlő út, Határ utca, Késmárki utca, Szigetújfalu utca által határolt terület

32. **XXII. kerület**
Szentháromság utca, Szentháromság tér, Nagytétényi út, Pohár utca, 6-os út, Vasút utca, Nagytétényi út, Anger Jakab utca, Kossuth utca, Angeli utca, Répa utca, Koltói Anna utca által határolt terület
33. **XXII. kerület**
Hír utca, Péter-Pál utca, Szőlő utca, Plébánia utca, Panoráma utca, Sarló utca, Anna utca, Törley tér, Kárpitos utca, Játék utca, Duna utca, 6-os út, Nagytétényi út, Háros utca, Vöröskúti határsor által határolt terület
34. **XXIII. kerület**
Soroksár városrészközpont (Rézöntő utca, vasút, Vecsés út, Fakopács utca, Virágvolgy utca, Baththyán utca, Táncsics Mihály utca, Dobó utca Grassalkovich út által határolt terület)

d) Az épített környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti területek

1. **III. kerület**
A Duna menti zóna Keled út - Újpesti vasúti híd és a Szépvölgyi út közötti szakasza
2. **IX. kerület**
A Duna menti zóna Boráros tér és a Határ út közötti szakasza
3. **XI. kerület**
A Duna menti zóna Goldmann György tér és a Duna utca közötti szakasza
4. **XIII. kerület**
A Duna menti zóna Népsziget utca - Újpesti vasúti híd és az Ipoly utca közötti szakasza
5. **XX. kerület**
A Duna menti zóna Határ út és a Csepeli ájtáró - Gubacsi híd közötti szakasza
6. **XXI. kerület**
A Duna menti zóna a Gubacsi híd - Ady Endre út - Budafoki út vonaláig
7. **XXII. kerület**
A Duna menti zóna a Duna utcától a Hajó utcáig

e) A táji környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti területek

1. **III. kerület**
A Duna menti zónának a városhatár és a Keled út - Újpesti vasúti híd közötti szakasza
2. **IV. kerület**
A Duna menti zónának a városhatár és a Népsziget utca - Újpesti vasúti híd közötti szakasza
3. **XX. kerület**
A Duna menti zónának a Csepeli ájtáró - Gubacsi hídtól a kerülethatárig terjedő szakasza
4. **XXI. kerület**
A Duna menti zónának a Gubacsi híd - Ady Endre út - Budafoki út vonalától a városhatárig terjedő szakasza
5. **XXII. kerület**
A Duna menti zónának a Hajó utcától városhatárig terjedő szakasza
6. **XXIII. kerület**
A Duna menti zóna területe

η) Kiemelten kezelendő látványérzékeny útvonal

1. II. kerület
Pusztaszeri út - Gábor Áron utca
2. II. kerület
Hűvösvölgyi út
3. II. kerület
Kőhegyi út - Hideg utca - Patakegyi utca
4. II., III. kerület
Hármashatárhegyi út - Szépvölgyi út
5. II., XII. kerület
Nagykovács út - Gyermekvasút
6. II., XII. kerület
Budakeszi út
7. III. kerület
Bécsi út a Vörösvári úttól a városhatárig
8. III. kerület
11-es műút bevezető szakasza - Batthyány utca - Rákóczi utca - Szentendrei út
9. III. kerület
Körvasút menti körút
10. III. kerület
M0 autópálya tervezett nyomvonala
11. IV. kerület
Váci út
12. IV. kerület
Árpád út
13. IV., XIII., XIV., XV., X., XVI., IX., XX. kerület
Körvasút menti körút
14. IV. kerület
Duna sor
15. IV., X., XV., XVI., XVIII., XXIII. kerület
Külső keleti körút tervezett nyomvonala
16. IV., XV. XVI., XVII. kerület
M0 autópálya tervezett nyomvonala
17. VIII., X., XVII. kerület
4 számú főút bevezető szakasza tervezett nyomvonala
18. IX. kerület
Soroksári út (a Déli-összekötő vasúti hidtól délre)
19. IX., XXI. kerület
Kvassay Jenő út - Szabadkikötő út - II. Rákóczi Ferenc út
20. IX. kerület
Hajóállomás utca
21. IX., X. kerület
Galvani út - Galvani híd - Kén utca - Ecséri út tervezett nyomvonala
22. IX. kerület
Gyáli út, (M5 autópálya bevezető szakasza)
23. X. kerület
Kőbányai út - Liget tér - Szent László tér
24. X. kerület
Kőrösi Csoma út - Jászberényi út
25. X. kerület
Fehér út

26. XI., XII. kerület
Hegyalja út (a Zólyomi útig)
27. XI. kerület
Pázmány Péter sétány
28. XI. kerület
M1-M7 autópálya bevezető szakasza
29. XI. kerület
Budaörsi út
30. XI., XXII. kerület
Balatoni út
31. XI. kerület
Budaörsi út - Hunyadi János út
32. XI. kerület
Galvani út - Galvani híd - Kén utca - Ecséri út tervezett nyomvonala
33. XI., XXII. kerület
Körvasút menti körút
34. XII. kerület
Istenhegyi út - Költő utca - Diana utca - Eötvös utca
35. XIII. kerület
Dózsa György út
36. XIV., XV. kerület
M3 autópálya bevezető szakasza
37. XIV. kerület
Nagy Lajos király útja
38. XV. kerület
Régi Főti út
39. XV. kerület
Szécs Áron utca - Szentmihályi út
40. XVI. kerület
Kerepesi út - Veres Péter út - Szabadföldi út
41. XVII. kerület
Pesti út
42. XVIII., XIX. kerület
Vak Bottyán utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út
43. XVIII., XIX. kerület
Üllői út
44. XIX., XX., XXIII. kerület
Nagykörös út - M-5 autópálya
45. XX., XXIII. kerület
Helsinki út - Grassalkovich utca - Ócsai út
46. XX. kerület
Csepeli átgázó
47. XXI. kerület
Galvani út - Galvani híd - Kén utca - Ecséri út tervezett nyomvonala
48. XXI. kerület
Ady Endre út - Budaörsi út
49. XXI. kerület
Körvasút menti körút
50. XXI. kerület
Dunadűlő út - Hollandi út
51. XXII. kerület
Leányka utca - Kossuth Lajos utca - Nagytétényi út

52. XXII. kerület
6-os út
53. XXII. kerület
M0 autópálya
54. XXII. kerület
M6 autópálya bevezető szakasza
55. XXIII. kerület
Haraszi út
56. XXIII. kerület
M0 autópálya
57. XXIII. kerület
Soroksár elkerülő út

g) A város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonal

1. II., III. kerület
Bécsi út a Zsigmond tértől a Vörösvári útig
2. II., XII. kerület
Szilágyi Erzsébet fasor
3. III. kerület
Vörösvári út - Árpád híd
4. III. kerület
Szentendrei út a Flórián tértől a Záhony utcáig
5. VII., VIII., XIV. kerület
Thököly út
6. VIII., X., XIV. kerület
Kerepesi út
7. VIII. kerület
Kőbányai út az Orczy tértől a Könyves Kálmán körútig
8. VIII., IX., X. kerület
Üllői út a Nagyváradi tértől a Határ útig
9. VIII., IX., X. kerület
Könyves Kálmán körút
10. VIII., XIV. kerület
Dózsa György út a Thököly úttól a Kerepesi útig
11. IX. kerület
Soroksári út a Boráros tértől a Könyves Kálmán körútig
12. IX., XIX. kerület
Körvasút menti körút a Nagykőrösi úttól az Üllői útig
13. XI. kerület
Déli-összekötő vasúti híd - Dombóvári út
14. XI. kerület
Budaörsi út a Hegyalja úttól a Beregszász útig
15. XI. kerület
Fehérvári út
16. XIII. kerület
Váci út
17. XIII. kerület
Pesti Duna-part (a Meder utcától a Dráva utcáig)
18. XIII. kerület
Újpesti Alsó-rakpart a Vizafogó utcáig

19. XIII. kerület
Árpád híd - Róbert Károly körút
20. XIV. kerület
Hungária körút
21. XIV. kerület
Csömöri út
22. XIX., XX. kerület
Nagykőrösi út a Határ úttól a Mikszáth utcáig

6. számú melléklet a/20/ Főv. Kgy. rendelethez

A városkép, a növényzet városökológiai értéke és az idegenforgalom szempontjából védett növényegyüttesek, közparkok, kertek, terek, temetők, jelentős zöldfelületű intézménykertek és utcai farosok

a) Közparkok, kertek, terek

- | | |
|--|--|
| I. Budai Vár falait körülvéő parksáv (Lovas út – Palota út – Váralfa utca – Sándor M. lépcső – Öntőház utca – Sikló utca – Hunyadi László lépcső – Hunyadi János út – Szabó Ilonka utca – Hunfalvi út) | IX. Nehru park |
| I. Tabán | IX. József Attila lakótelep közparkja |
| I. Vérmező | IX. Haller úti park |
| I. Horváth kert | X. Népliget |
| II. Mechwart liget | X. Öhegy park |
| II. Máriaremetei templomkert | X. Újhegyi park |
| II. Millenniumi park | X. Kőbányai Sportliget |
| II. Vérhalom tér | X. Csajkovszkij park |
| III. Duna-parti út - Árpád fejedelem útja közötti park | X. Rottenbiller park |
| III. Schmidt kastély parkja (Kiscelli út - Kolostor utca - Folyondár utca - Vasas sporttelep - Bécsi úti telkek nyugati határa) | XI. Lágymányosi Feneketlen tó parkja |
| III. Óbudai-sziget | XI. Kelenföldi lakótelep közparkja (Bikás park) |
| III. Szentlélek tér | XII. Városmajor |
| V. Erzsébet tér | XII. Kis-Sváb-hegy |
| V. József Nándor tér | XII. Rege park |
| V. Károlyi kert | XII. Gesztenyés kert |
| V. Kossuth Lajos tér | XIII. Szent István park |
| V. Roosevelt tér | XIII. Margitsziget |
| V. Szabadság tér | XIV. Városliget |
| V. Vörösmarty tér | XV. Kőrakás park |
| VI. Liszt Ferenc tér | XVI. Pemete tér |
| VIII. Köztársaság tér | XVII. Népkert |
| VIII. Ludovika tér | XVIII. Kossuth Lajos tér |
| | XVIII. Lakatos - Dolgozó úti lakótelep közparkja |
| | XIX. Kós Károly tér |
| | XXI. Simon Bolívar park |

b) Temetők

Budapest területén lévő minden temető

c) Jelentős zöldfelületű intézménykertek

- | | |
|--|--|
| I. Czákó utcai sporttelep | XII. MTA - csillagvizsgáló |
| II. Darázs utcai sporttelep | XII. Csillebérc - gyermekváros |
| II. Országos pszichiátriai és Neurológiai Intézet (OPNI) | XII. KFKI |
| II. Országos Reumatológiai és Fizioterápiás Intézet (ORFI) | XII. Szent János kórház |
| III. Csillaghegyi strand | XII. Országos Korányi TBC és Pulmonológiai Intézet |
| III. Római strand | XII. Orvosi Rehabilitációs Intézet és MÁV budai kórház |
| III. Római camping | XIII. Margitsziget - gyógyszállók |
| III. Aquincum Múzeum kertje | XIII. Margitsziget - Palatinus strand |
| III. Aquincum - polgárvárosi amfiteátrum | XIII. Hajós Alfréd - Nemzeti Sportuszoda |
| IV. „Tungsram” strand és camping | XIII. Margitsziget - diákladion |
| VI. „Epreskert” művésztelep | XIII. Dagály strand |
| VII. Szent István Egyetem - állatorvosi kar | XIV. MÁV - vasútmúzeum |
| VIII. Kerepesi úti lovarda | XIV. Paskál strand és környezete |
| VIII. Múzeumkert | XVI. Cinkotai strand |
| VIII. Orczy - kert | XVI. Erzsébetliget |
| IX. Szent László kórház | XVII. Rákosszabai strand |
| X. „Spartacus” sporttelep | XVIII. Makói utcai napközis tábor |
| XI. Budai campus - ELTE-BME | XX. Erzsébeti gyógyfürdő |
| XI. Budapesti Műszaki Egyetem | XX. Jahn Ferenc kórház |
| XI. Gazdagrét - plébánia | XXI. Csepeli strand és Duna-parti sétány |
| XI. Kamaraerdő - idősek otthona | XXI. Papírgyári sporttelep és uszoda |
| XI. Kamaraerdő - ifjúsági park | XXIII. Molnár sziget - camping tartalékterülete |
| | XXII. Rudnyánszky kastély kertje |

d) Utcai fasorok

I. Alagút utca	V. Aulich utca
I. Attila utca	V. Balassi Bálint utca
I. XII. Alkotás utca	V. Kecskeméti utca
I. II. Várkert rakpart és Bem rakpart	V. Duna-korzó
I. Lovas út	V. Váci utca
I. Tóth Árpád sétány	V. Falk Miksa utca
II. Bolyai utca	V. Hold utca
II. XII. Budakeszi út	V. Semmelweis utca
II. Gábor Áron utca	V. Szent István tér északi és déli oldala
II. Házmán utca	VI. Bajza utca
II. Hargita utca	VI. Benczúr utca
II. Herman Ottó út	VI. VII. Városligeti fasor
II. Júlia utca	VI. Teréz körút
II. Margit körút	VI. Munkácsy Mihály utca
II. Mecset utca	VI. Nagymező utca, Andrássy út és Király utca között
II. Pasaréti út	VI. Andrássy út
II. Rómer Flóris utca	VI. Podmaniczky utca
II. Szilágyi Erzsébet fasor	VII. Bajza utca
II. Hűvösvölgyi út	VII. Damjanich utca
II. Torockó utca	VII. Erzsébet körút
II. Küküllő utca	VII. Nefelejcs utca
II. Lotz Károly utca	VII., VIII. Rákóczi út, Károly körút és Erzsébet körút között
II. Ördögárok utca	VII. Barát utca
II. Hidegkúti út	VII. Rottenbiller utca
II. Máriaremetei út	VIII. Baross utca
III. Emőd utca	VIII. Bláthy Ottó utca
III. Keve utca (Monostori út és Kalászi utca között)	VIII. Delej utca
III. Rozgonyi Piroska utca	VIII. Diószeghy Sámuel utca
III. Szentendrei út Csillaghegyi szakasza	VIII. Einök utca
III. Szentendrei út Emőd utca és Monostor utca közötti szakasza	VIII. József körút
III. Királyok útja	VIII. Korányi Sándor utca
III. Óbudai Gázgyár parti sétánya	VIII. Fiumei út, Orczy út
III. Nánási út (Monostori út - Kalászi utca között)	VIII., IX., X., XIV. Hungária körút, Könyves Kálmán körút
III. Zaránd utca (Monostori út - Kalászi utca között)	VIII., IX., X., XVIII., XIX. Üllői út
III. Kalászi utca	IX. Ferenc körút
III. Dósa utca	IX. Haller utca
III. Bécsi út (Nagyszombat utca - Vörösvári út között)	IX. Mester utca
IV. Szilágyi út	X. Gítár utca
V. XIII. Szent István körút	X. Ihász utca
V. VI. Bajcsy-Zsilinszky út	X. Sírkert utca
V. VII., VIII. Károly körút	XI. Bartók Béla út
V. Belgrád rakpart	XI. Bocskai út
V. IX. Várház körút	XI. Badacsonyi utca
V. Alkotmány utca	XI. Edömer utca

XI. Karinthy Frigyes út	XVI. Fácánkert utca
XI. Baranyai tér	XVI. Hősök fasora
XI. Ménesi út	XVI. Templom utca
XI. Mohai út	XVI. Pilóta utca
XI. Műgyetem rakpart	XVI. Diósy Lajos utca
XI. Orlay utca	XVI. Prodám utca
XI. Petzvai József utca	XVI. Sashalom utca
XI. Somló út	XVI. Hősök tere
XI. Fehérvári út	XVII. Péceli út
XI. Bercsényi utca	XVII. Csabai út
XI. Villányi út	XVII. Pesti út
XI. Vincellér utca	XVII. Zrínyi utca
XI. Zámori utca	XVII. Szabadság sugárút
XI. Kelenhegyi út - Rezeda utca	XVII. Rákoskert sugárút, Zrínyi utca és Kisérő utca között
XII. Diós árok	XVIII. Üllői út
XII. Istenhegyi út	XVIII. Dózsa György út
XII. Királyhágó tér	XVIII. Nemes utca
XII. Némethölgyi út	XVIII. Királyhágó utca
XII. Ráth György utca	XIX. Ady Endre út
XII. Virányos út	XIX. Szabó Ervin utca
XII. Zugligeti út	XIX. Simonyi Zsigmond utca
XIII. Kartács utca	XIX. Hunyadi János utca
XIII. Gyöngyösi utca	XIX. Rákóczi utca
XIII. Váci út	XIX. Bercsényi utca
XIII. Lehel út	XIX. Corvin körút
XIII. Róbert Károly körút	XIX. Tas utca
XIV. Stefánia út	XIX. Géza utca
XIV. Korong utca	XIX. Esze Tamás utca
XIV. Róna utca	XIX. Szent Imre utca
XIV. Nagy Lajos király útja	XX. Kossuth Lajos utca
XIV. Egressy út	XX. Török Flóris utca
XIV. Mogyoródi út	XXI. II. Rákóczi Ferenc út
XIV. Abonyi utca	XXI. Szent István út
XIV. Ámos vezér útja	XXI. Csete Balázs utca
XIV. Thököly út, Dózsa György út és Bosnyák tér között	XXII. Nagytétényi út
XV. Drégelyvár út	XXII. József Attila utca
XV. Nyírpálota utca	XXII. Péter-Pál utca 1-84.
XVI. Csömöri út	XXIII. Templom utca
XVI. Veres Péter út	
XVI. Szabadföld út	

e) Védett erdők

IV. Farkaserdő
XI. Kamaraerdő
XV. Páskomligeti erdő
XVII. Rákoshegy-Ferihegyi erdő
XVIII. Péterhalmi erdő
XXIII. Belsőmajori erdő

7. számú melléklet a/20. (.....) Főv. Kgy. rendelethez

Térületek zajvédelmi kategóriába sorolása
(A hatályos szakminiszteri rendelet alapján a rendelet csak a beépítésre szánt területeket szabályozza, ill. a természetvédelmi területekre értelmezhető)

Zajlót védendő terület**1. zajvédelmi kategória**

üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része

a) Üt, Üh, K-EÜ

üdülő területek, egészségügyi területek

b) E-TT, E-TV

természeti területek

c) K-SP, VK

strand, camping

d) K-AN

állat és növénykert, védettség alapján

2. zajvédelmi kategória

lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, telepszerű beépítésű terület, zöldterület, temetők)

a) Lk-1, Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Ln-T, Lk-T, Vn-ZL*, Z-EZ**

* lakópark esetén

** a kerelővezet beépítendő részén

b) Z-KK, Z-KP, Z-VP

napi üdülés területe

c) K-T, Z-KÜ

kegyeleti területek

3. zajvédelmi kategória

lakóterület (nagyvárosias), vegyes terület

Ln1, Ln2, Vn-VK, Vn-VR, Vn-VRE, Vn, Vn-Z

4. zajvédelmi kategória

gazdasági terület, különleges terület

Gip, Gip-ET, Gksz, Gksz-Z, Gksz-LT

K-HT, K-TP, K-SP, K-BK, K-KÜ1, K-KÜ2, K-KT,

K-HU, K-SZK

8. számú melléklet a/20. (.....) Főv. Kgy. rendelethez

Rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjárművek számának meghatározása:

Ssz.	Terület Funkció	Hegyvidéki zóna		Belső zóna		Átmeneti zóna		Átmeneti zóna kiemelt területe		Elővárosi zóna	
		A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]
1.	Lakás, üdülőegység	0; +50	0	0	50	0; +50	50	0; +50	50	0; +50	0
2a.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterületig)	-50; 0	50	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; 0	50
2b.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterület felett)	-25; 0	0	-50	0	-50; 0	0	-50; 0	0	-25; +50	0
3.	Szálláshely - szolgáltatás	-50; 0	0	-50	50	-50; 0	0	-50; 0	0	-25; +25	0
4.	Vendéglátás	-50; 0	50	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; +50	50
5.	Alsó- és középfokú nevelés, oktatás	-50; 0	50	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; 0	50
6.	Felsőfokú oktatás	-50; 0	50	-50	50	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; +50	50
7.	Egyéb közösségi szórakoztatás	0; +50	0	-50	0	-25; 0	0	-25; 0	0	0; +50	0
8.	Egyéb művelődés	0; +50	50	-50	50	-25; 0	50	-25; 0	50	0; +50	50
9.	Sportlétesítmény, strand	-50; +50	25	-50	50	-50; 0	25	-50; 0	25	-50; +50	25
10.	Igazgatás, ellátás, szolgáltatás, nem fekvőbeteg-ellátás	-50; 0	0	-50	25	-50; 0	0	-50; 0	0	-50; 0	0
11.	Fekvőbeteg ellátó gyógykezelés	0	0	-50	50	0	0	0	0	0	0
12.	Ipar	-	-	-	-	-50; 0	0	-50; 0	0	-50; +50	0
13.	Raktározás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Közforgalmú személyközlekedés	-50; +50	0	-50	0	-50; +50	0	-50; +50	0	-50; +50	0
15.	Egyéb (pl. iroda)	-50; +50	0	-50	0	-50; +50	0	-50; +50	0	0	0
16.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi létesítmény, park	0	0	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	0	0

A: kerületi rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való %-os eltérés határértékei

B: a közterületi engedmény kerületi rendelet alapján biztosítható maximális mértéke

9. számú melléklet a/20/Főv. Kgy. rendelethez**1. Kereskedelmi hatástanulmány tartalmi követelménye**

1. A kereskedelmi létesítmény nagyságának meghatározása
 - terület (alapterület, bruttó szintterület, összes eladótér),
 - prognosztizált forgalom.
2. A kereskedelmi egység jellegének meghatározása
3. A tervezett kereskedelmi létesítmény vonzáskörzetének meghatározása.
(Vonzáskörzet: az a terület, ahonnan a létesítmény 10 perces utazási időn belül személygépkocsival vagy tömegközlekedési eszközzel szabályosan elérhető.)
4. A kiskereskedelmi forgalom
 - országos és budapesti trendjei,
 - a jelenlegi kiskereskedelmi üzletterület és a forgalom (összesen és üzlettipusonként) meghatározása a vonzáskörzetben.
5. A vásárlóerő
 - jelenlegi és prognosztizált nagysága országos és budapesti összehasonlításban,
 - meghatározása a vonzáskörzetben.
6. Szabad vásárlóerő kiszámítása a vonzáskörzetben.
7. Az átlagos négyzetméter forgalom (forgalom/eladótér) kiszámítása a vonzáskörzet területén (összesen és üzlettipusonként).
8. A szabad vásárlóerőt lefedő kiskereskedelmi forgalomhoz tartozó maximális eladótérület meghatározása (szabad vásárlóerő/átlagos négyzetméter forgalom) összesen és üzlettipusonként a vonzáskörzetben.
9. A kiskereskedelmi üzletek számának és forgalmának lakossághoz viszonyított aránya
 - országosan,
 - Budapesten,
 - a vonzáskörzetben.
10. Ha a telepíteni kívánt nettó kiskereskedelmi terület meghaladja a 10 000 m² alapterületet, úgy a fenti módon meghatározott vonzáskörzeten túl a kapcsolódó térségben a hasonló nagyságrendű, már kialakult kereskedelmi központokra (alközpontok, városrészközpontok) gyakorolt hatást is vizsgálni kell.

2. Közlekedési hatásvizsgálat tartalmi követelménye

1. A tervezett létesítmény jelenlegi forgalmi helyzete
 - jelenlegi forgalmi adatok
 - jelenlegi hálózati kapcsolatok,
 - jelenlegi forgalmi rend,
 - jelenlegi tömegközlekedési ellátottság,
 - Jelenlegi forgalombiztonsági helyzet.
2. A tervezett létesítmény által okozott forgalomnövekedés számítása
 - személygépkocsi,
 - teherforgalom,
 - tömegközlekedés,
 - mindezek egymás közötti aránya.

3. A tervezett létesítmény által igényelt
 - hálózati kapcsolatok javaslata,
 - hálózati fejlesztés javaslata,
 - forgalmi rend változásának javaslata.

4. A főhálózat fejlesztési javaslatok, az esetleges új kapcsolatok, a tömegközlekedés és a forgalmi rend változásának hatása a tágabb környezetre, településszerkezetre.

10. számú melléklet a/20/Főv. Kgy. rendelethez**Karaktervizsgálat tartalmi és formai követelményei**

A Karaktervizsgálatot nem csak az érintett épülettel közvetlenül határos telkekre és az azokon álló épületekre, hanem a szomszédos közterületrészekre és a közterületrészekkel közvetlenül határos, a vizsgált épület közvetlen környezetének tekinthető ingatlanokra kiterjesztve kell kidolgozni. Az illetékes építésügyi hatóság a sajátos viszonyok esetén ettől eltérően is kijelölheti a vizsgálandó környezetet és a műemlékvédelmi szakhatósággal egyetértés esetén eltekinthet a Karaktervizsgálat kidolgoztatásától.

A Karaktervizsgálat tartalma az alábbi:

- utcakép
- építészeti megjelenés (homlokzati elemek, tömegképzés tagoltsága, jellegzetes homlokzati- és tetőidomok (zártérkély, kupola, torony, oromfal kiképzés, anyaghasználat minősége - kő, kerámia stb., egyéb (például: vasrács stb.)),
- beépítés jellege (légtérarány, telken belüli beépítés sűrűsége, utca-, tér jellege, zöldfelületi jelleg),
- funkció (jelenlegi, korábbi/eredeti) meghatározottsága, jellegzetességei
- a jelenlegi funkcióval járó környezetterhelés, laksűrűség
- a tervezett funkcióhoz kapcsolódó forgalmi terhelés mértéke és jellege.

A Karaktervizsgálat eredményét dokumentációban kell rögzíteni, amelyet a védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken minden építészeti beavatkozás esetén csatolni kell az engedélyezési tervhez.

A Karaktervizsgálat az alábbi munkarészekből áll:

- a) fotódokumentáció a terület bemutatására és
- b) szöveges munkarészek:
 1. leíró jellegű munkarész, mely ismerteti a terület jellegzetességeit,
 2. a kiinduló állapotot és a változásokat bemutató kiegészítő számszerű adatok (például: laksűrűség, forgalmi adatok stb.).

A Karaktervizsgálatához csatolni kell az illetékes értékvédelmi hatóság állásfoglalását. Amennyiben a területen egyidejűleg védett épület is található, abban az esetben a vonatkozó jogszabály alapján kell eljárni.

Meglévő épület tervezett bontása esetén az illetékes értékvédelmi hatóság, vagy szakhatóság a karaktervizsgálat eredményei alapján, alternatív tanulmányterv készítését írja elő a régi épület hasznosításának, illetve bővítésének lehetőségeiről (M=1:200)

11. számú melléklet a/20....(....) Főv. Kgy. rendelethez

Kereskedelmi hatástanulmány tartalmi követelményei

- A kereskedelmi létesítmény nagyságának meghatározása
 - terület (alapterület, bruttó szintterület, összes eladótér),
 - prognosztizált forgalom.
- A kereskedelmi egység jellegének meghatározása
 - üzemeltető szerint,
 - az egy üzletre tervezett eladótérület meghatározása (eladó terület / üzletek száma),
 - a tervezett tevékenység üzlettipusok szerinti megoszlása,
 - tervezett nyitva tartás.
- A tervezett kereskedelmi létesítmény vonzáskörzetének meghatározása.
(Vonzáskörzet: az a terület, ahonnan a létesítmény 10 perces utazási időn belül személygépkocsival vagy tömegközlekedési eszközzel szabályosan elérhető.)
- A kiskereskedelmi forgalom
 - országos és budapesti trendjei,
 - a jelenlegi kiskereskedelmi üzletterület és a forgalom (összesen és üzlettipusonként) meghatározása a vonzáskörzetben.
- A vásárlóerő
 - jelenlegi és prognosztizált nagysága országos és budapesti összehasonlításban,
 - meghatározása a vonzáskörzetben.
- Szabad vásárlóerő kiszámítása a vonzáskörzetben.
- A átlagos négyzetméter forgalom (forgalom/eladótérület) kiszámítása a vonzáskörzet területén (összesen és üzlettipusonként).

12. számú melléklet a/20....(....) Főv. Kgy. rendelethez

Fogalommagyarázat

1.	Aktív talajkapcsolat	A termőtalaj és az eredeti altalaj között nincs egyéb más réteg.
2.	Beépítési paraméterek:	A beépítés jogszabályban meghatározott jellemzői (beépítés rendeltetése, beépítés módja, építési hely, építési vonal, építmény méretei, beépítettség mértéke, építménymagasság mértéke, szintterületi mutató mértéke, legkisebb zöldfelületi mérték, építmény kialakítása, stb.).
3.	Előírt telekméret:	Új telek kialakításánál meghatározott legkisebb terület.
4.	Építési reálháló:	az építési állványzaton létesített, alapvetően élet-, baleset-, munka-, és környezetvédelmi célt szolgáló olyan építési védőháló, melyen kizárólag az épületek, épületrészek homlokzat felújítása esetén ideiglenesen hirdetést, reklámot, és a felújításra vonatkozó tájékoztatást megjelenítő reklámcélu felület is szerepel.
5.	Ép. építmény legmagasabb pontja:	Ép = Übm értéke + 6,0 m
6.	Épület bruttó szintterülete:	Valamennyi építményszint bruttó szintterülete.
7.	Épület legmagasabb pontja:	a) magasépítménynek nem minősülő épület esetén az épület a terepszinttől mért azon legfelső pontja, melynek meghatározásánál a tetőszerkezet azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak (pl. kupola, saroktorony) valamint a felületek építmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, villámhárító, kémény és szellőző figyelmen kívül hagyandók. b) magasépület esetén az épület a terepszinttől mért azon legfelső pontja, melynek meghatározásánál kizárólag az antenna (a hordozó szerkezete nélkül) és a villámhárító figyelmen kívül hagyandó.
8.	Értékvédelem alatt álló épület, terület:	Jogszabály alapján védett épület, terület.
9.	Fásítottság mértéke:	A beépítésre szánt területeken a keretövezetre meghatározott telek zöldfelületére vonatkozó, valamely területi egysége (pl. minden teljes 300 m ²) után, a beépítésre nem szánt területeken a telek területére (a vízfelületek kivételével) vonatkozó valamely területi egysége (pl. minden teljes 200 m ²) után telepítendő és/vagy megtartandó, legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa.
10.	Fényreklám:	Fény-, illetve világítástechnikai eszközökkel működő tájékoztató reklámberendezés.
11.	Fülke:	Szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló huzamos emberi tartózkodásra alkalmas 2 m ² -t meg nem haladó alapterületű építmény.
12.	Geotechnikai vizsgálat:	A vizsgált terület, (potenciális) építési telek, építési engedélyezési tervezését kötelezően megelőző talajmechanikai vizsgálatot meghaladó mértékű és mélységű, a terület talajviszonyait, alapkőzet szerkezetét, üregviszonyait, állékonyságát és építésalkalmasságát feltáró műszeres (szonda, rengéshullám-rezonancia, stb.) mérések összessége, mely szükséges esetén a terület vízháztartási viszonyait is vizsgálja.
13.	Gyalogos út:	Jelzőtáblával gyalogútként megjelölt, illetőleg olyan helyi közút, amely kizárólag a gyalogosok közlekedésére szolgál.
14.	Gyorsvasúti tömegközlekedés:	Az M1 vonal kivételével a metró vonalak, az Észak-déli regionális gyorsvasút.
15.	Homlokzatmagasság:	A homlokzati sík és a tetőszerkezet metszéspontjának magassági értéke a járdaszinthez képest.
16.	Iroda:	Jellemzően információk feldolgozásával, közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás, stb.) kapcsolatos, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.
17.	Ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei:	Az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei lehet a madármegfigyelő- és állatkertek, madárbemutató röpdé, kútatók, esőbeálló, tanórányok információs berendezési, burkolatai.

		állatkármok, állatkifutók, bumentárhelyek kerítése.
18.	Kereskedelmi célú bruttó szintterület:	A kereskedelmi célú területek (értékesítés, reklámozás, közlekedés, kiszolgálás stb.) bruttó összege.
19.	Kereskedelmi hatástanulmány:	Új kereskedelmi létesítmény a meglévő kereskedelmi létesítményekre gyakorolt hatását kimutató elemzés
20.	Keretszabályozási vonal:	A főváros működéséhez szükséges közterületek elkülönítését szolgáló határvonal. A keretszabályozási vonalakkal határolt KÖU-1, KÖU-2 kerelővezetű területen belül kell biztosítani a keretszabályozással érintett csatlakozó területek megközelítését és a környezetvédelmi szempontból szükséges védőerdősáv megvalósítására vonatkozó területeket is.
21.	Kialakult állapot:	A kerelővezetű vagy építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.
22.	Kilátópont:	Az a közterületi pont, melyről vonzónan látni fel a város látképe, látványa (panoráma).
23.	Különleges magasépület:	Az a magasépület, mely rendelkezik olyan épületfunkcióval, amelynek max. két használati szint padlószintje kizárólag technológiai okokból meghaladja a 30 métert. Önálló rendeltetési egység vagy helyiség csak 65 m magasságig helyezhető el, legnagyobb vízszintes vetülete 25 m lehet. Az építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 90 métert.
24.	Közforgalom elől el nem zárt magánút:	Minden olyan közlekedési eszköz, melynek működéséhez különleges pálya – vágány – szükséges.
25.	Közforgalom elől el nem zárt magánút:	Magántulajdonban lévő – a telek vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgáló – út telke, mely a közforgalom elől nincs lezárva.
26.	Közforgalom elől elzárt magánút:	Magántulajdonban, állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő – a telek vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgáló – út telke, mely a közforgalom elől sorompóval, kapuval vagy más fizikai eszközzel lezárt, vagy „Mindkét irányból behajtani tilos” jelzéstáblával jelzett magánút.
27.	Közhasználat céljára átadott terület:	Telek – erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott, általában gyalogosforgalom által igénybe vehető része.
28.	Közhasználat elől elzárt terület:	Olyan terület, amelyen a közforgalom tiltott, vagy kizárt. Nem minősül közhasználat elől elzárt területnek a közparkok és közterületek vagyon- és közbiztonsági okból történő lekerítése, ha a terület a nappali órákban (napkelte-től-napnyugtáig) szabadon látogatható.
29.	Közlekedési hatásvizsgálat:	A környezetterhelés megállapítása érdekében végzett, a közforgalmi, gyalogos, személygépjármű és teherforgalom mennyiségét és annak időbeli lefolyását rögzítő vizsgálat, illetve prognosztizáló elemzés.
30.	Köztér:	Budapest hivatalos utcanevjegyzékében „tér” elnevezéssel szereplő közterületek
31.	Különleges magasépület:	Az a magasépület, mely rendelkezik olyan épületfunkcióval, amelynek max. két használati szint padlószintje kizárólag technológiai okokból meghaladja a 30 métert. Önálló rendeltetési egység vagy helyiség csak 65 m magasságig helyezhető el, legnagyobb vízszintes vetülete 25 m lehet. Az építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 90 métert.
33.	Létesítmény:	Rendeltetési egység, vagy funkcionálisan összefüggő rendeltetési egységek csoportja.
34.	Lombos fa:	Lomblevelű, első osztályú faiskola áru minőségű, előnevelt fa. (Tülevelű fák, pl. fenyők nem tartoznak ide.)
35.	Logisztikai terület:	Jellemzően az áruk, termékek, javak csomagolásával, szállításával és a szállítás szervezésével kapcsolatos tevékenységek céljára kijelölt terület.
36.	Lovasturizmus építményei:	Szabadidős tevékenységként üzemeltető lovassport azon építményei tartoznak ide, amelyek egyrészt a lótarthoz kapcsolódnak, másrészt a lovaglóképzés céljait szolgálják. A lótarthoz szükséges építmények lehetnek: kárm, állatkifutó, istálló, takarmány- és trágyatároló, szén, lovas-turista út. A lovassportot űzők kiszolgálását szolgáló építmények: öltöző- és szállásépület, szolgálati lakás, vendéglátás építményei.
37.	Magasház:	Az a magasépület, melyben a legfelső építményszint szintmagassága a

		30,0 m-t meghaladja, de melynek építménymagassága nem nagyobb 45 méternél, és az épület legmagasabb pontja nem éri el a 60 m-t.
38.	Magas műtárgy:	Olyan műtárgy, melynek legmagasabb pontja meghaladja a 30 métert, de nem magasabb 110 m-nél.
39.	Magas sajátos építmény:	Olyan sajátos építmény, melynek legmagasabb pontja meghaladja a 30 métert, de nem magasabb 110 m-nél.
40.	Magasépület:	Épületfunkcióval meghatározó módon rendelkező magasépítmények (toronyház, magasház és különleges magasépület) gyűjtőfogalma.
47.	Mélygarázs:	A terepszint, illetve az épület alatt létesített garázs.
48.	Mézőki létesítmények:	A műtárgyak és a sajátos építmények.
49.	Nyúlványos telek:	A telekfelosztás során keletkező olyan telektömbön belüli telek, amely csak a ki- és behajtásra valamint a közművek vonalainak létesítményeinek elhelyezésére alkalmas – 3,0-6,0 m szélességű nyüllel közvetlenül kapcsolódik a köz- vagy magánúthoz.
50.	Önálló parkolóház:	A kizárólag gépjárművek tárolására szolgáló épület.
51.	Önálló reklámhordozó:	A kizárólag reklám céljára létesített építmény, berendezés, szerkezet.
52.	Önálló üzemanyagtöltő állomás:	Üzemanyagtöltő állomás, mely nem kapcsolódik más építményhez, épülethez – az üzemanyagtöltő állomást igénybevevőket szolgáló kiskereskedelmi, illetve vendéglátó egység és fizetőhely kivételével –, illetve nem más rendeltetésű épületben vagy annak földszintjén kerül elhelyezésre.
53.	Parkánymagasság:	A telcsík alsó vonala (eresz) és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság.
54.	Parkolóház:	Gépkocsik tárolására szolgáló – általában többszintes – épület.
55.	P+R parkoló:	A P+R típusú parkolást közúti parkolóházak, mélygarázsok, felszíni parkolók tervszerűen telepített hálózata jelenti, mely a főváros integrált közlekedési rendszerének része. A P+R parkoló olyan, elsősorban hosszú idejű várakozást biztosító – lehetőség szerint őrzött – parkolási létesítmény, mely telepítésénél fogva biztosítja, hogy a személygépjárművel megkezdett utazások minél nagyobb hányada tömegközlekedési járművel fejeződhessen be (eszközváltás).
56.	Pavilon:	Szilárd térelárakkal körülfatartott, talajhoz rögzített, illetve azon álló huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, 2-12 m ² alapterületű építmény.
57.	Raktár:	Javak átmeneti vagy huzamos tárolására szolgáló helyiség.
58.	Rálátás:	Egy adott építményre, tájrésszetre nyíló látvány.
59.	Reklám-célú felület:	Valamely tevékenység ismertetésére irányuló vagy valamely termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, jelét megjelenítő felület.
60.	Reklámhordozó:	Az az építmény, berendezés, szerkezet, amin a reklám-célú felület megjelenik. Az önálló reklámhordozó kizárólag a reklám-célú felület megjelenítésére létesített építmény, berendezés, szerkezet.
61.	Rendeltetés:	Az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül. Ahol a rendeltetés megnevezését alkalmazza a rendelet azok esetében a TEÁOR [9017/1991. (Sk. 8.) KSH közlemény] szerinti tevékenységekkel kell érteni.
62.	Rendeltetés-szerű használat:	A szabályzatokban előírt rendeltetésnek megfelelő használat.
63.	Sorgerázás:	Kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejáratú kialakított gépkocsitároló.
64.	Speciális építési övezet:	A kerelővezetben meghatározott általános szabályozási határértékektől, a FÉK-ben meghatározott módon és feltételekkel eltérő szabályozási határértékeket, paramétereket alkalmazó építési övezet.
65.	Sportépítmény:	A sportolási építményei – az emberek mozgását szolgáló építmények – függetlenül attól, hogy versenyszerűen vagy a szabadidő eltöltése érdekében művelik, területigényes szabad tereket (sportpályák, strand, si, evezés, vívás stb.) vagy zárt tereket (fedett uszoda, testedzés, aerobic stb.) igényelnek, önálló telken kerülnek-e elhelyezésre, továbbá jelentős zöldfelülettel kerülnek-e kialakításra.
66.	Szabályozási határértékek:	A területrendezés eszköze. A beépítési feltételeket – ellátási, urbanisztikai

		kritériumok és más területi követelmények (pl. az érték-, a természeti környezet megőrzéséhez kapcsolódó érdekek érvényesítése és a humán igények kielégítésének kötelezettsége) érdekében meghatározott számszerű jellemzők.
67.	Szabályozási szélesség:	A közterület (meglévő vagy tervezett) szélességi mérete.
68.	Szálláshely-szolgáltató épület:	Kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaszelegetek, valamint közös vagy egyéni használatú mellék- és egyéb helyiségeket tartalmazó épület (gyermek-, diák-, nevelőotthon, kollégium, munkás- és nővérszállás, fekvőbeteg szállításépülete, szülőotthon, szociális otthon, turistaház, menedékház, vadászaház, csónakház, fogadó, panzió, szálloda stb.).
69.	Szintterületi mutató:	Az épület bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa.
70.	Tájékoztató eszközök:	Íde tartoznak: - a kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató egység nevére, tevékenységi körére, elérhetőségére utaló és az egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintett telken található, - a reklám nélküli útbaigazító, irányító, - a kulturális eseményeket hirdető eszközök.
71.	Támfalgarázs:	Támfalban létesített személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfeleli oldalán létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított létesítmény).
72.	Telekhatár:	Az önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott területeket (telkeket) elválasztó határvonal.
73.	Telek homlokvonala:	Telek közterülettel, vagy magánútként kialakított telekkel határos határvonala.
74.	Telepszerű beépítés:	Azonos rendeltetésű, vagy rendeltetésük alapján összetartozó épületek összehangolt elhelyezése, egységes terv alapján kialakított együttese.
75.	Teraszház:	A terep természetes lejtéséhez illeszkedő, azt lépcsőzetesen követő padlószintekkel kialakított épület. A sík terepen teraszos (vagy lépcsőzetesen kialakított) metszeli elrendezésű épület nem minősül teraszháznak.
76.	Tervpályázati eljárás:	A tervpályázati eljárások részletes szabályairól szóló 137/2004. (IV. 29.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelő tervpályázati eljárás.
77.	Tetőkert:	Az építmény felső földmémén kialakított növényzettel fedett terület.
78.	Tetszőleges alaprajzú hirdetőoszlop:	Függőleges helyzetű, változtatlan keresztmetszetű, henger vagy hasáb alakú, helyhez kötött olyan önálló reklámhordozó, amelynek teljes magassága a hagyományos, történetileg kialakult hengeres kialakítású hirdető oszlopok esetében nem haladja meg a 4,0 métert, a hagyományosnál eltérő alakú hirdető oszlopok esetében pedig az 5,0 métert, a szélesség - magasság aránya 1:3 lehet.
79.	Toronyház:	Az a magasépület, amelyben az építménymagasság a 45,0 métert, az épület legmagasabb pontja a 60,0 métert meghaladja, de amelynek építménymagassága nem nagyobb 75,0 méternél és az épület legmagasabb pontja nem magasabb 120,0 méternél.
80.	Toronyházak és magasházak csoportja	500 méter átmérőjű körön belül legkevesebb öt magasépületből, - amelyből legalább kettő toronyház-álló, épületegyüttesként értelmezhető épületcsoport.
81.	Uhm Utcai beépítés legnagyobb magassága:	Az épület utcai építési vonalán a terepszinttől mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész, vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalán: a) a kémény, a villámhárító, valamint b) - ahol KÉSZ azt lehetővé teszi - a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola, stb.) kivételével.
82.	Udvari térrány:	Az udvari térrány az Élp és az udvarszeleesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)

83.	Uhm Utcai homlokzat legnagyobb magassága:	Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L). Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.
84.	Usz udvarszeleesség:	Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)
85.	Utcabútor:	Közterület állandó tartozékaként elhelyezett közhasználatú berendezési tárgy (pl. utasváró, kerékpár tároló, térelválasztó elem, pad, hulladékgyűjtő)
86.	Utasváró:	A tömegközlekedésben résztvevők számára létesített fedett, három oldalról körülhatárolt, a tömegközlekedési megállóban elhelyezett, legalább 2,2 m belmagasságú és legalább 2,0 m² alapterületű utcabútor.
86.	Utcái fasor:	Egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák töltővolsága nem nagyobb a fák idős korában várható koronamérőjének a kétszeresénél.
87.	Vonalaszerű fényreklám:	A reklám befoglaló felületének legalább 50%-ában áttört fényreklám.
88.	Zavaró hatás:	A terület rendeltetészerű használatát átlmenetileg vagy állandóan korlátozó környezeti hatás
89.	Zártudvar:	A telekhatáron álló épületrészek által közrezárt udvar.
100.	Zártudvaros beépítés:	Zártudvarban beépített, jellemzően zártudvaros beépítésű épületek.

a 2010. augusztus 31-én (szerda) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 8. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 1. **Budapesti építési keretszabályzatról és az annak mellékletét képező Fővárosi Szabályozási Keretterről szóló rendelet-tervezet véleményezése**
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT I:
50/2010.(VIII. 31.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapesti építési keretszabályzatról és annak mellékletét képező Fővárosi szabályozási keretterről szóló rendelet-tervezetet véleményező Képviselő-testületi határozati javaslatot, a Képviselő-testületnek elfogadásra ajánlja.

Határidő: 2010. szeptember 8-i Kt ülés

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

(Szavazás: 8 igen 0 nem 0 tartózkodás)

HATÁROZAT II:
51/2010.(VIII. 31.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága felkéri a Főépítész urat, hogy az előterjesztésben lévő határozati javaslatot egészítse ki azzal a határozott véleménnyel, hogy az

- Önkormányzat Képviselő-testülete felhívja a főváros figyelmét arra, hogy a korlátozást jelentős szabályozási elemek miatt felmerülő kártalanítási kötelezettségek, egyértelműen a fővárost terhelik
- A Bizottság javasolja, hogy a főváros keretszabályozásának térkép mellékleteiben jelenjen meg a felszíni elöntés veszélyes területek, illetve a felszíni vizeknek a kezeléséhez szükséges területeknek a szabályozása, valamint a belvízveszélyes, magas talajvízállású területek megjelenítése.

Határidő: 2010. szeptember 8-i Kt ülés

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

(Szavazás: 8 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:


Pappné Furdan Mária
KFI irodavezető

Budapest, 2010. szeptember 06.



FŐVÁROSI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

*A Budapesti Városrendezési és
Építési Keretszabályzatról szóló
47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. számú
rendelet átfogó módosításának
tervezete*

*Egyeztetési dokumentáció
az Étv. 9. §. (4) bek. szerinti eljárásra*

*Budapest Főváros Önkormányzata
megbízásából a
Főpolgármesteri Hivatal
Főépítési Irodájának
irányításával és közreműködésével
készítette: a
Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft*



A FŐVÁROSI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT (FÉK) MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

1. ELŐZMÉNYEK, A MUNKA CÉLJA

A Fővárosi Közgyűlés 2005. május 25.-én a 1125/2005. (V. 25.) számú határozatával fogadta el Budapest főváros településszerkezeti tervét. Ez a terv váltotta fel az 1997-ben jóváhagyott tervet, amely már nem felelt meg a jogszabályi háttérnek, de tartalmi és metodikai szempontból is változásokra volt szükség.

Az új TSZT természetesen kihatással van a főváros egyéb településrendezési eszközeire nézve, meg kell teremteni az összhangot a TSZT, az FSZKT és a BVKSZ között.

Az FSZKT felülvizsgálatára vonatkozóan a tervezési munka már 2005. nyarán kezdődött meg, októberben készült egy első tervezői javaslat, melyet az Étv. 9. § (3) bek. szerinti eljárást megelőzően szakmai egyeztetés során a kerületi főépítések véleményeztek.

Mivel az FSZKT és a BVKSZ külön nem kezelhető, már az FSZKT-ről szóló leírás a BVKSZ új keretrendezési rendszerére tartalmazott előzetes javaslatot.

2005. végén kezdődött meg a BVKSZ teljes körű felülvizsgálata. A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02-án küldte ki az érintetteknek. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más véleményezők részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.

2006. január hónapban készült el a koncepcionális munkarész, amely értékelte az előzetes véleményezési eljárásban felmerült javaslatokat, elemezte a magasabb szintű jogszabályokból eredő szükséges változtatásokat, valamint a megbízóval történt egyeztetések nyomán megfogalmazta az egyéb módosítási javaslatokat. A BVKSZ módosításának koncepcionális javaslata fentiekén kívül az eljárásban megismert véleményeken, javaslatokon is alapul.

2006. február végére elkészült a normaszöveg tervezői javaslata, amely a megbízóval igen részletesen egyeztetésre került.

Az egyeztetések végeztével azonban módosult az Étv. A 2006. május 1.-től hatályos változások szükségessé tették a jogszabálytervezet újbóli átdolgozását. Leginkább azon változás, hogy ezentúl a keretterv a szabályzat melléklete, igényelt koncepcionálisan is új gondolkodást.

Az FSZKT és a BVKSZ felülvizsgálataként született – akkori nevén még - Budapesti Építési Keretszabályzat (BÉK) egyeztetési dokumentációja 2006. augusztusában készült el.

Ezt követően került sor a BÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidőre.

Az OTÉK módosítás időközben készülő tervezetét az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium közzétette, annak szakmai javaslata nem volt ellentmondásban a készülő FÉK-kel. Az azóta hatályba lépett OTÉK-módosítás mellett a többi, azóta megjelent magasabb rendű jogszabállyal az összhangot megteremtettük.

2. A MÓDOSÍTÁS ÁLTALÁNOS SZEMPONTJAI

2.1. A változtatások alapjai

A BVKSZ 1997-ben egy olyan időszakban került kidolgozásra ill. 1998-ban elfogadásra, amikor országos szinten számos olyan törvény és rendelet lépett hatályba, amely a településrendezési tervezésnek teljesen új jogi hátteret adott.

A főváros a BVKSZ-t megelőzően is rendelkezett szabállyal. A Budapesti Városrendezési Szabályzatot (BVSZ) Budapest Főváros Tanácsa 5/1986. számú rendeletével hagyta jóvá.

A BVKSZ-nek azonban úttörő jellegű feladata lett a kétszintű önkormányzati rendszerből fakadó feladatoknak a kezelése.

A BVKSZ-ről szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet hatályba lépése óta 10 év telt el. Ez alatt az idő alatt többször változtak a magasabb szintű jogszabályok, átfogóan módosult a TSZT, elkészültek kerületi városrendezési és építési szabályzatok és szabályozási tervek, valamint megfogalmazódtak a szabályzat gyakorlati alkalmazása során szerzett tapasztalatok.

A felülvizsgálat során tehát figyelembe kell venni:

- az Étv. alapján indokolt változtatásokat,
- az OTÉK alapján indokolt változtatásokat,
- az egyéb jogszabályok (törvények, rendeletek) alapján indokolt változtatásokat,
- a Budapest hatályos Településszerkezeti terve alapján indokolt változtatásokat,
- a KVSZ-ek és a KSZT-k alapján indokolt változtatásokat,
- a BVKSZ gyakorlati alkalmazása során tapasztaltak alapján indokolt változtatásokat,
- a bírósági határozatok tapasztalatai alapján indokolt változtatásokat,
- egyéb (tervezői, alkalmazói stb.) javaslatok alapján indokolt változtatásokat.

2.2. A szabályzat felépítése, rendszere

A BVKSZ-t széles körben használják, mivel rendeletként nem csak a KVSZ-ek és KSZT-k készítése során figyelembe veendő, hanem különféle engedélyek kiadása során is (építési engedély, közterület használati engedély stb.).

A KVSZ-ek felépítése általában követi a BVKSZ rendszerét. Tehát nem indokolt a rendelet felépítésének alapvető megváltoztatása. Azonban törekedni kell a rendelet egyszerű áttekinthetőségére, az egyes témakörökhöz és keretvezetetekhez kötődő előírásokat egyszerűen, lehetőség szerint egy helyen lehessen megtalálni, az előírások konzekvensen, azonos logika szerint rendeződjenek.

Legfontosabb változás, hogy a keretterv és az arra vonatkozó fejezet a szabályzat melléklete (ld. még 3.1.).

3. A MÓDOSÍTÁS FONTOSABB CÉLJAI, ESZKÖZRENDSZERE

3.1. A jogszabályi háttérnek való megfeleltetés

• Az FSZKT, BVKSZ, KVSZ és KSZT viszonyrendszerének rendezése

Az Étv. 12. illetve 13. §-a rendelkezik a szabályozási tervről valamint a helyi építési szabályzatról.

A 14. §-ban szerepelnek a fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezések, amelyek a kétszintű önkormányzati rendszerből fakadnak. Röviden idézve a törvényt, tehát:

(2) A Fővárosi Önkormányzat a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos általános követelményeket fővárosi építési keretszabályzatban állapítja meg.

(4) A fővárosi településrendezési tervek:

- a) a fővárosi önkormányzat által jóváhagyott fővárosi településszerkezeti terv,*
- b) a fővárosi önkormányzat által jóváhagyott fővárosi szabályozási keretterv, valamint*
- c) a fővárosi kerületi önkormányzat által jóváhagyott kerületi szabályozási terv.*

Mivel a 13. § szerint a szabályozási terv a helyi építési szabályzat melléklete, szükségszerű tehát nem csak az **FSZKT és a BVKSZ együttes módosítása**, hanem az **egy rendeletként történő kidolgozása** is (pl. az FSZKT-ben használt rajzi elemekre vonatkozó összes előírásnak a szabályzatban szerepelnie kell).

A kerületek esetében eltérő gyakorlat alakult ki a KVSZ-eket és KSZT-eket illetően. Van olyan kerület, ahol a teljes kerületre kiterjedő KVSZ-hez a teljes kerületre kiterjedő KSZT tartozik (pl.: I., V. kerület), más kerületben a teljes kerületre kiterjedő KVSZ mellett több KSZT került jóváhagyásra.

Harmadik esetben (pl. IV., IX., X. ker.) nincs a teljes kerületre kiterjedő KVSZ, hanem az elkészített KSZT-ekhez külön-külön szabályzat tartozik.

Az Étv. 2006. május 1.-től hatályos új rendelkezése az alábbi:

(3)¹⁵ A fővárosi kerületi önkormányzatnak – a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül – a kerület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítania. A fővárosi és a kerületi önkormányzat megállapodása esetén kisebb területfelhasználási egységre is megállapítható kerületi építési szabályzat.

Az Étv. 13. §-ának módosítása a KSZT és a KVSZ viszonyára vonatkozóan megköveteli a kerületi önkormányzatoktól a KSZT a KVSZ mellékleteként történő jóváhagyását.

Ahol nincs KVSZ, az érintett önkormányzatoknak meg kell állapodni az együtt tervezendő területek lehatárolásában.

Az új szabályzat fentieknek megfelelően:

- az FSZKT térképsorozatát a szabályzat mellékleteként kezeli,
- az FSZKT-re vonatkozó előírásokat is tartalmazza,
- lehető teszi a teljes kerületre vonatkozó KVSZ készítése helyett a részterületekre történő készítést is.

Utóbbi lehetőségnek nagy jelentősége van a FÉK jóváhagyását követő tervek készítésekor valamint – szükség esetén - a hatályos tervek FÉK szerinti átdolgozásában.

Ezenkívül lényegesen csökken a KSZT készítési kötelezettséggel érintett területek aránya.

• A keretövezeti rendszer

Módosítani kell a BVKSZ keretövezeti rendszerét is. Ezt egyrészt a TSZT-ben elfogadott területfelhasználási kategóriák, másrészt az OTÉK fogalomrendszere teszi szükségessé. A TSZT-nek megfelelően az új szabályzatban is világosan meg kell különböztetni a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket. Jelenleg itt bizonyos „keveredés” tapasztalható, pl. a beépítésre nem szánt közlekedési területek közül a KL-VI (Vízi közlekedéssel kapcsolatos létesítmények elhelyezésére szolgáló terület) célzott területfelhasználási módú területen a beépítés mértéke 45% lehet.

Beépítésre szánt területek:

- Lakóterület
- Vegyes terület
- Gazdasági terület
- Üdülőterület
- Különleges terület

Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési és közmű terület
- Zöldterület
- Erdőterület
- Mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület

Az új keretövezeti rendszer változásai elsősorban az OTÉK követelményrendszeréből adódnak. A **jelenlegi rendszer kiegészül**, a megszokott rendszer elnevezései igazodnak a magasabb rendű jogszabályok által használt fogalmakhoz, valamint a tavaly óta hatályos TSZT területfelhasználási kategóriák elnevezéseivel és jelrendszerével.

¹⁵ A 14. § (3) bekezdése a 2006: L. törvény 7. §-ával megállapított szöveg. E módosító törvény 32. § (1) bekezdése alapján a rendelkezést a 2006. május 1. napját követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Az új szabályzat lényeges változásai:

- megszűnik a „célzott területfelhasználási módú terület” elnevezés, az Étv. szerint csak keretövezeteket határoz meg a szabályzat,
- megszűnik az FSZKT „lyukas” jellege, a vízfelületek és a közterületek egy része eddig nem rendelkezett keretövezeti besorolással,
- differenciálásra kerülnek – a TSZT-nek megfelelően – egyes keretövezetek: az L7 keretövezet a nagyvárosias és kisvárosias karakter szerint, a VK keretövezet a városszerkezetben elfoglalt helye szerint, az IZ, Ü és K-TP keretövezet a funkció szerint,
- az OTÉK-nak megfelelően kerültek kialakításra a különleges területek, egységesen beépítésre szánt területekként,
- differenciálásra kerülnek a közterületek, a KL-KT övezet TSZT szerinti főúthálózata külön keretövezetet alkot, a többi területen megnő a kerületek kompetenciája (pl. a szabályozás módosítása nem igényel FSZKT módosítást),
- a zöldterületek kiegészülnek a „Különleges zöldterület” keretövezettel,
- az erdőterületek az erdőtörvénynek és az OTÉK-nak megfelelően kerültek átdolgozásra,
- a mezőgazdasági területek a TSZT-nek megfelelően kiegészültek az OTÉK adta lehetőséggel (kertes mezőgazdasági terület, birtokközpont),
- új keretövezetek kerültek meghatározásra a vízgazdálkodási területekre vonatkozóan, a TSZT-nek és az OTÉK-nak megfelelően,
- az „energiaszolgáltató területek” a továbbiakban önálló keretövezetet nem képeznek, hanem az egyes keretövezeteken belül bárhol elhelyezhetők.

Az alábbiakban bemutatjuk a javasolt új rendszert olyan vonatkozásban, hogy melyik új keretövezet felel meg a most hatályosaknak.

Beépítésre szánt területek

Új keretövezeti jele	Keretövezet elnevezése	Hatályos BVKSZ szerinti jel
Ln-1	Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	L1
Ln-2	Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	L2
Ln-T	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	L7 egy része
Lk-1	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	L2/A
Lk-	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület	L3
Lk-T	Kisvárosias, telepszerű lakóterület	L7 egy része
Lke-1	Kertvárosias, intenzíven beépíthető lakóterület	L4
Lke-2	Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	L5
Lke-3	Kertvárosias, hegyvidéki lakóterület	L6
Lke-4	Kertvárosias, nagytelkes hegyvidéki lakóterület	L6/A
Vt-VK	Városközpont vegyes terület	VK egy része
Vt-VR	Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével	VK egy része
Vt-VRE	Városrészközpont az elővárosi zóna területén	VK egy része
Vk	Központi vegyes terület	I
Vk-Z	Jelentős zöldfelületű, központi vegyes terület	IZ egy része
Vk-ZL	Jelentős zöldfelületű, lakófunkció elhelyezését is lehetővé tevő központi vegyes terület	IZ egy része
Gksz	Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	M

Gksz-Z	Jelentős zöldfelületű gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület	MZ
Gksz-LT	Logisztikai terület	KV-LT
Gip	Ipari terület	IP
Gip-ET	Energiatermelési ipari terület	IP-ET
Üü	Üdülõházas üdülõterület	Ü egy része
Üh	Hétvégiházas üdülõterület	Ü egy része
K-HT	Honvédelmi területek	K-HT
K-EÜ	Egészségügyi területek	K-EÜ
K-TP	Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei (tematikus park)	K-TP egy része
K-ÁN	Állat- és növénykertek területei	K-TP egy része
K-SP	Nagykiterjedésű sportolási célú területek	K-SP
K-BK	Nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú területek	K-BK1
K-T	Temetők területei	KV-TE
K-KÜ1	Közlekedésüzemi járműtelepek elhelyezésére szolgáló területek	KV-TB
K-KÜ2	Közlekedésüzemi és vegyes funkciók közös elhelyezésére szolgáló területek	KV-IK
K-HU	Hulladékkezelés területei	KV-HU
K-SZK	Szennyvízkezelés területei	KV-SZK
K-KT	Kikötői terület	KL-VI

Beépítésre nem szánt területek

Új keretövezeti jele	Keretövezet elnevezése	Hatályos BVKSZ szerinti jel
KÖu-1	Városi jelentőségű közúti területek	KL-KT egy része
KÖu-2	Városrész jelentőségű közúti területek	KL-KT egy része
KÖu-3	Helyi jelentőségű közúti területek	Keretövezetbe nem sorolt közterületek
KÖt	Tömegközlekedés végállomási területe	KL-KÉ
KÖk	Kötőtpályás tömegközlekedés területe	KL-VA
KÖl	Légi közlekedés területe	KL-RE
Z-FK	Fásított köztér	Z-FK
Z-KK	Közkert	Z-KK
Z-KP	Közpark	Z-KP
Z-KÜ	Különleges zöldterület	KV-TE egy része, Z-KP egy része
Z-VP	Városi park	Z-VP
Z-EZ	Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldterület	Z-EZ
E-T	Turisztikai erdő	E-TG egy része
E-TV	Védett turisztikai erdő	E-TG egy része
E-VE	Védő erdő	E-VE
E-TT	Természeti terület	E-TT
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	MG-RT
Má	Általános mezőgazdasági terület	MG-MT
Mb	Birtokközpont területe	MG-MT egy része
Me	Erdőterületi fejlesztésre kijelölt általános mezőgazdasági terület	MG-MT egy része
V-VT1	Vízbeszerzési területek	VT-VB egy része

V-VT2	Vízátviteli területek	VT-VB egy része
V-ÁV	Állóvizek medre és partja	-
V-FV	Folyóvizek medre és partja	-

Az új elnevezéseknek nagy jelentősége van az átmeneti időszakban, amikor a „rég szabályzat”-ot és az „új szabályzat”-ot párhuzamosan lehet alkalmazni. (Tartalmi szempontból pl. az L1 keretövezet nem azonos az Ln-1 keretövezettel).

• Az egyes keretövezetek előírásrendszere

Az előírásrendszert tartalmi és fogalmi szempontból összhangba kellett hozni az OTÉK-kal, ez minden keretövezetben változásokat okozott.

Jogszabályi változásokból eredően szükségessé vált pl. az erdőövezetek felülvizsgálata. Az OTÉK szerint a természetvédelmi oltalomban részesülő erdőterületeket a védett erdők övezetébe kell sorolni. Ezért a védettséget élvező turisztikai erdőterületeknek egy külön keretövezetet hoz létre a szabályzat.

A TSZT jóváhagyandó munkarésében megfogalmazottakkal kiegészült a szabályzat. Így pl. ott szereplő egyéb környezetvédelmi vonatkozású korlátozások szerint újabb, a területhasználatot feltételekhez kötő előírások kerültek a szabályzatba, és kiegészültek az épített környezet védelméről szóló előírások is.

• Fogalom meghatározások

Összhangot kellett teremteni a magasabb szintű jogszabályok és a budapesti szabályzat fogalomrendszere között. Több fogalom esetén pontosítás is szükséges volt, ezt a gyakorlati alkalmazás igazolta.

• Az OTÉK 2008-ban hatályba lépett változásai

Az alábbi témakörökben kellett a rendelettervezetet átgondolni, ill. módosítani:

1. Beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területek keretövezeti felülvizsgálata
2. Zöldfelületekre vonatkozó előírások
3. Épületek kialakítására vonatkozó előírások
4. Országos közút menti erdőterületek keretövezeti besorolása
5. Gyorsforgalmi út és főút menti új beépítésre szánt területek kijelölése
6. Közterület fölött és alatt elhelyezhető építmények
7. Parkolásra vonatkozó előírások
8. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó szabályok
9. Gépjárművek elhelyezésének módja
10. Építmények létesítési előírásai

3.2. A koncepció lényeges tartalmi elemei

• A beépítés sűrűségének csökkentése az elérhető város érdekében

A felülvizsgálat során értékelni kellett, hogy a jelenlegi szabályozással sikerült-e a rendeletalkotó szándékát valóra váltani.

A BVKSZ egyes keretövezeteinek paraméterei általában úgy kerültek megállapításra, hogy a főváros bármely területén alkalmazhatók legyenek, majd a kerületek, a hely szellemének megfelelően szigorítják őket. Meg kell állapítani, hogy ez az elv – tisztelet a kivételnek – nem vált be.

A befektetők nyomására általában a maximális értékek kerülnek alkalmazásra, figyelmen kívül hagyva a terület terhelhetőségét, az épített és a természeti környezetet. A városban tapasztalható besűrűsödési folyamatok (pl. a lakásépítések során), a kiskereskedelem teljes átstrukturálódása, a zöldfelületek csökkenése arra vezethető vissza, hogy sokan a keretszabályozási határértéket nem keretként, hanem „teljesítendő paraméter”-ként kezelik.

A BVKSZ jóváhagyása óta tehát bebizonyosodott, hogy az egyes keretparaméterek felülvizsgálata indokolt, elsősorban a szintterületi mutatóra vonatkozóan. A szintterületi mutató a BVKSZ-szel bevezetett mutató, amely értéke bizonyos mintaterületek vizsgálata alapján került megállapításra. A gyakorlat mutatta, hogy az intenzíven beépített városközponti és lakóterületeken (VK, L1, L2, I) a BVKSZ-ben szereplő mutató elviselhetetlen terheléshez és túlépítésekhez vezet.

Teljes kerületekre történt vizsgálatok és a KVSZ-ek, KSZT-ek tapasztalatai alapján az új szabályzat

- csökkenti a szintterületi mutatót a városközponti, központi vegyes és nagyvárosias lakóterületeken,
- megszüntet bizonyos bónusz lehetőségeket, amivel az amúgy is magas szintterületi mutatót tovább lehetett növelni, jobban közelíti a bruttó szintterület számítását az OTÉK-hoz oly módon, hogy a jelenleg be nem számítandó területeket csökkenti ill. pontosan definiálja

• Az épített környezet fokozott védelme

Budapest Városfejlesztési Konceptiójának egyik stratégiai célja az épített környezet minőségének javítása. Ennek megvalósítása érdekében nyilvánvaló, hogy a főváros építészeti értékeinek érvényre juttatása és méltó környezetben való megjelenésének biztosítása nem korlátozódhat az épített környezet más jogszabályokban védett elemeire.

Az országos, vagy fővárosi védettség alatt álló épületegyüttesek, ill. területek mellett ugyanis létezik több olyan térség, ahol a kialakult városszerkezet, a városkép és az építészeti karakter megőrzése a területek fejlesztésekor kiemelten kezelendő szempont.

Fenti szempontok érvényre juttatása érdekében a TSZT-ben lehatárolásra és a meghatározó szempontok szerint kategorizálásra kerültek azon területek, amelyek a városszerkezet és a városkép értékes karakterelemeit hordozzák.

A jelenleg hatályos BVKSZ is tartalmaz előírásokat városkép szempontjából kiemelt területre ill. kiemelt útvonalakra, ezek azonban többnyire általános megfogalmazásokban és kevésbé konkrét elvárásokban nyilvánulnak meg, s valójában nehezen kérhetők számon a kerületi szintű településrendezési eszközök készítésekor, valamint az építéshatósági engedélyezési eljárások során.

E témakörben tehát szükséges különleges előírások szerepeltetése az új szabályzatban is, de a jelenlegi szabályozáshoz képest kézzel foghatóbb, egyértelműbb, a megváltozott jogszabályi környezetbe illeszkedően **betartható, ill. megkövetelhető előírásrendszer** formájában.

A módosítás során koncepcionális kérdés, hogy megtaláljuk azokat az eszközöket, amelyek a területi illetve egyedi védettséget nem élvező területeken is megfelelő garanciát biztosítanak a kialakult hagyományos városszerkezet (tömbstruktúra, telekrendszer) és városkép (lépték, arányrendszer, építészeti karakter) megőrzésére.

Az elmúlt időszak több kedvezőtlen tapasztalata ráirányította a figyelmet arra is, hogy a karaktervédelem a korábbinál szélesebben értelmezendő, bizonyos fókig a sűrűség növelése, a területek túlzott terhelése (forgalom, környezet, laksűrűség, funkciószűrűség stb. szempontjából) is hozzájárul a karaktervesztéshez. Mivel a KSZT készítési kötelezettség köre jelentősen szűkül, a FÉK keretében kell csökkenteni egyes szabályozási határértékeket, megakadályozva a településszerkezeti és településképi védendő karakterelemekkel rendelkező területeken a meglévő paraméterek túllépését az átépítéseknél ill. az új beépítéseknél.

A változtatás fontos célja továbbá az **értékvédelemmel kapcsolatos feladatok és jogok differenciálása a decentralizálás irányába.**

Ezt a szándékot tükrözik a TSZT-ben alkalmazott új kategóriák, amelyek megkülönböztetik az összvárosi jelentőségű (fővárosi) és a (kerületi) helyi jelentőségű védett ill. védelemre tervezett elemeket.

A helyi értékvédelem szerepét erősíteni szükséges, az még az országos területi védelem alá tartozó területeken sem nélkülözhető.

A jelenleg hatályos TSZT-nek megfelelően és összhangban az FSZKT folyamatban lévő módosításával a vonatkozó előírások az FSZKT Védelmi és Korlátozási Területek c. tervlapján alkalmazott kategóriák alkalmazásával jelentősen módosulnak, s ezzel összefüggésben aktualizálásra kerülnek, ill. részben megváltoznak az érintett mellékletek is.

A fenti koncepcionális célok érdekében a szabályzat az alábbi eszközöket alkalmazza:

- ösztönzi a meglévő épületállomány megtartását, felújítását a bontásokkal szemben,
- tervpályázatok előírásával biztosítja a minél magasabb építészeti színvonalat,
- az illeszkedés ill. a csatlakozás követelményeinek részletes szabályozását városképi szempontból frekventált és a közterületek rendezését a rendezett utcakép érdekében,- a helyi szabályozás feladataként – kiemelten kezeli,
- telekösszevonásokat korlátozza a kialakult tömb- és telekrendszer megtartása céljából,
- a Duna menti területek harmonikus városképi megjelenése érdekében látvány- és sziluett-tervek készítését írja elő,
- a vízpart mentén közterületek kialakítását teszi kötelezővé,
- szabályozza a városképi szempontból frekventált útvonalak rendezettségének ill. a jellegzetes városképek zavartalan feltárulásának biztosítását.

• **A közterületekre vonatkozó szabályok pontosítása a városkép védelmének érdekében**

Az épített környezet védelme és ezen túl a minőségének javítása érdekében külön foglalkozni kell az épületek közterületről látható homlokzatainak kialakításának, a tájékoztató eszközök elhelyezhetőségének, vagy a pavilonok telepítési lehetőségeivel.

A jelenleg hatályos BVKSZ tartalmaz előírásokat az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozóan és a közterületek kialakítására.

Az ezekben megfogalmazott megkötések általánosak és nem terjednek ki minden területre, ugyanakkor a továbbszabályozást a KVSZ-ek hatáskörébe utalja.

KVSZ nem minden kerülete készült, az egyes KVSZ-ek jóváhagyása között időbeni eltérések is kialakultak, ennek megfelelően tartalmukban is jelentős különbségek mutatkoztak. Azon kívül, hogy a KVSZ-eknek lehetőségük van a szigorúbb szabályok meghozatalára, Budapest egész területére vonatkozó részletesebb előírások megalkotása szükséges.

A város arculatának és a közterületek védelme érdekében szükséges a tájékoztató berendezések és reklámhordozók részletesebb szabályozása, amely a korlátozások mellett az elhelyezhetőségekre is kitér.

A cél, hogy a területi illetve egyedi védeltséget nem élvező területeken is megfelelő, egységes és szabályozott legyen a különböző tájékoztató eszközök, hirdető berendezések vagy akár a pavilonok elhelyezhetősége. A városkép megőrzése és védelme érdekében indokolt korlátozni az óriás plakátok körét, az egyes hirdető berendezések egymástól való telepítési távolságát, hogy kizárható legyen a halmozott telepítés.

A rendezett közterületi kép kialakítása érdekében az a cél, hogy az összes közterületi berendezés egymással összhangban, rendezetten kerüljön elhelyezésre. Ezért a közlekedési célú közterületek kialakításáról és azok berendezéséről részletes szabályozás kerüljön megfogalmazásra, amelyek az egyedi esetekre és általánosságban is alkalmazhatók Budapest területén.

Fontos szempont Budapest területén a pavilonok, vendéglátó teraszok, virágárusító és a nyilvános illemhely elhelyezhetőségének szabályozása.

Alapvető cél a város arculatának és a közterületek védelme mellett az épített környezethez való illeszkedés, a gyalogos – sétáló forgalom zavartalan biztosítása. Rendezett és átlátható közterek – közterületek kialakítása a cél, az egymást kioltó és halmozottan kihelyezett hirdető berendezések megszüntetése, a gyalogos kapcsolatok erősítése mellett.

A min. telepítési távolságok meghatározásával is javítható a belváros egységes eklektikus arculatának megőrzése. Ezen túlmenően a pavilonok telepítésének korlátozása az épületek földszintjeinek kereskedelmi – szolgáltató funkcióval való megtöltését is elősegítheti.

- **A belvárosi kiskereskedelem támogatása**

A jelenleg hatályos szabályzat a keretövezethez kötött előírásrendszerében nagyarányú kereskedelmi fejlesztéseket tesz lehetővé zöldmezős beruházásként vagy a terület városszerkezeti helyzetétől függetlenül. Mivel a kereskedelem a magántőke aktivitásához kötött, a főváros Városfejlesztési Programjának megfelelően a szabályozás eszközével is biztosítani kell

- a belvárosi kiskereskedelem újjáélesztését és
- az intermodális csomópontok kereskedelmi hasznosítását.

A szabályzat fenti területeken kedvező paraméterek meghatározásával támogatja a kiskereskedelmi funkció kialakítását.

- **A lakásépítés minőségének javítása**

A város területén lakásépítés nem csak az erre a célra kifejezetten kijelölt területeken, hanem az intézményi és városközponti területeken is folyik. Biztosítani kell, hogy a vegyes területeken történő lakásépítés esetén is a lakásépítésre alkalmas paraméterek teljesüljenek (sűrűség, telepítési távolság, benapozás, zöldfelületi ellátottság stb.). Fentiek miatt az egyes keretövezetekben funkcióhoz kötött, differenciált szabályozás szükséges.

- **Természeti és környezeti elemek fokozott védelme, fejlesztése**

A BÉK tervezete zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból a városökológiai egyensúly megőrzését célozza meg.

Az utóbbi évek folyamatait tekintve mindenképpen elsődleges a meglévő zöldfelületek védelme. Ugyanakkor cél a biológiailag aktív felületek növelése. Ezt a mai igényeknek megfelelően, differenciált módon szükséges kezelni ahhoz, hogy ténylegesen is növekedjenek az aktív, kondicionáló felületek. Ezért javasolt, hogy az „alternatív” zöldfelületek (vertikális, azaz függőleges

zöldfelületek, tetőkertek) is értékükön kezeltek legyenek, hiszen a város kondicionálásában szerepük van. Éppen azokon a sűrűn beépített területeken van ezeknek létjogosultsága, ahol más eszközökkel a zöldfelületek nem növelhetők.

Budapest zöldfelületi rendszerében meghatározó területi kiterjedéssel szerepelnek a lakókertek. A családi-és társasházasszerű területek városökológiai jelentőségűek. A magánkertek kialakítását, ill. azokon meglévő, elsősorban fás növényzet megőrzésére, telepítésére nagyobb hangsúlyt kell helyezni.

A városi klimatikus viszonyainak javításában nem csak a zöld-, de a vízfelületek is jelentős mértékben részt vesznek. Budapest esetében is szorgalmazni szükséges a természetes és a mesterséges vízfelületek minél nagyobb arányú létesítését.

A fentiek alapján a város ökológiai egyensúlyának megővése érdekében a szabályozás a meglévő zöldfelületek elsődleges védelmét és az új kialakítású zöldfelületeknél a differenciáltabb, a gyakorlatban jobban alkalmazható, ill. a mai igényeket figyelembe vevő előírásokat fogalmaz meg.

A meglévő zöldfelületek védelme érdekében a szabályozás kiegészült, újabb elemeket tartalmaz. A korábbi, BVKSZ védelem alatt álló zöldfelületek köre kibővült. Már nem csak a közterületi zöldfelületek élvezhetnek egyes esetekben védeltséget, hanem olyan, közösségi használatú, elsősorban intézménykertek is (pl. László kórház, Dagály strandfürdő) is, amelyek városi szempontból is jelentős növényállománnyal rendelkeznek. Hasonló elvek alapján néhány erdőterület (pl. Farkaserdő) is védeltségre javasolt.

Ugyancsak a meglévő zöldfelületek védelme volt a fő szempont az országos jelentőségű védett területek menti 20 m-es, ún. puffer sáv kijelölésekor (ezen a területen belül építési hely nem jelölhető ki).

A zöldfelületek védelmét, de részben már a fejlesztését is szolgálja a fakivágás új, egységes szabályozása, amely az egyes övezetekre meghatározott, ún. fásítottság mértékén alapul.

A zöldfelületek mennyiségi fejlesztése hosszú távon az ökológiai egyensúly megőrzését szolgálja, egyben a lakossági zöldfelületi igények kielégítésére is hivatott. A mennyiségi fejlesztést célozza, hogy az új fejlesztési területeken bizonyos arányban közhasználatú zöldterületeket kell kialakítani.

A zöldfelületek minőségi fejlesztésének egyik eszköze a 100%-os beépíthetőség lehetőségének csökkentése, és az aktív talajkapcsolattal rendelkező zöldfelületek arányának megkötése.

A zöldfelületek minőségének javítása érdekében történtek a zöldfelületek, ill. zöldterületek alakjára, ill. kiterjedésére vonatkozó szabályozások.

A zöldfelületek differenciáltabb szabályozását segíti elő pl. a zöldterületi övezetek újragondolása (pl. új övezetként a különleges zöldterület).

A differenciáltabb szabályozás a kötelezően biztosítandó zöldfelületek számításában is megnyilvánul. A tetőkerti kialakítást, a vízfelületek létesítését – meghatározott esetekben – ösztönzi a szabályzat a gyakorlati alkalmazhatóságot és az ökológiai elvárásokat figyelembe véve. A vertikális zöldfelületi elemek (felfuttatott növényzet) és a víz- és légáteresztő burkolatok bizonyos mértékű beszámíthatósága is ezt a differenciáltabb szabályozást tükrözi.

Környezet védelme érdekében is részletesebben szabályoz a BÉK, mint a BVKSZ. Az utóbbi években problémás, nagy kiterjedésű, felszínmozgás-veszélyes területeken az építés lehetőségével a szabályzat külön foglalkozik.

- **A közlekedés komplex szabályozása a városfejlesztési célok megvalósításának szolgálatában**

- **Közlekedési területek, keretövezetek**

Budapest esetében is – mint minden más nagyváros esetében – a megfelelő közlekedés nélkülözhetetlen. A közlekedés a fejleszthetőség egyik kulcsa, és ugyanakkor a működtetés (üzemeltetés) alapja.

A közlekedés rendkívül nagy értéket jelentő infrastruktúrája szabályozást és területbiztosítást igényel, mely egyrészt biztosítja a város más funkciójú területeivel való összhangot, másrészt megteremti az önmagán belüli hierarchikus rendet (rendszert). A BÉK a jelenleg érvényes szabályozás módosításával és kiegészítésével, a közlekedés rendszerszemléletű fejleszthetőségét kívánja még inkább elősegíteni.

Budapest közterületei jelenleg két csoportba tagolódnak. A KL-KT célzott területfelhasználási módú területbe tartoznak a főútvonalak és a fontosabb gyűjtő utak. Keretövezetbe nem sorolt státusszal rendelkezik a többi közterület, a nem meghatározó jelentőségű gyűjtő utak és a teljes kiszolgáló úthálózat.

A BÉK a közterületeket a jelenlegi megosztástól eltérően egy jól átlátható, egységes rendszerbe tagolja. A hálózati szerep és az önkormányzati kompetenciakör alapján három keretövezet kerül kialakításra.

Az első keretövezetbe a TSZT-ben nevesített, fővárosi kompetencia körbe tartozó főúthálózat tartozik, mely összvárosi érdekeket szolgál, garantálja a főváros működését. (A jelenlegi KL-KT területek egy része.)

A második keretövezetbe tartoznak a város közlekedését jelentősen befolyásoló gyűjtő utak (a jelenlegi KL-KT területek másik része), és a felszíni tömegközlekedés szempontjából nagy jelentőséggel bíró, villamos közlekedéssel rendelkező közterületek.

A harmadik keretövezetbe a mellékúthálózat – a lényegében eddig keretövezet státusszal nem rendelkező közterületek - tartoznak. A közterületek többségét jelentő mellékúthálózat - a nem meghatározó jelentőségű gyűjtő utak és a kiszolgáló úthálózat - kerületi kompetencia körbe tartozik továbbra is.

A közterületekre, a keretövezeti rendszer mellett számos egyéb, azok használatát, kialakítását befolyásoló egyéb előírás is vonatkozik. Többek között a BÉK szabályozza a:

- a gyalogos járdák nem közlekedési célú felhasználását (vendéglátó teraszok telepítése),
- a közterületek berendezését,
- a gyalogos aluljárók beépítését,
- üzemanyag-töltő állomások közterületi elhelyezését,
- a Duna-partok kötelező közterületi státusú kialakítását,
- a magánutak kialakítására vonatkozó előírásokat.

A BÉK közlekedést szolgáló területeinek tagolódása, keretövezeti besorolása a közterületek mellett a kikötői területek tekintetében módosul még jelentősebben.

A teher kikötők létesítésére, működésére szolgáló terület eddig a beépítésre nem szánt területek közé tartozott, azonban ezek működése a valóságban a logisztikai területekhez hasonló, parti beépítést igényel.

A javaslatban a kikötői terület - a különleges területek közé tartozóan - a beépítésre szánt területek egyik keretövezetként jelenik meg, biztosítva az árutovábbításhoz szükséges építmények elhelyezését.

A személyközlekedéshez kapcsolódó kikötési lehetőség a közterületek keretövezeteinél jelenik meg.

– Parkolás

Az OTÉK által megszabott keretek között, a jelenleg hatályos előírások lényegében egy területileg differenciált, és funkcióként meghatározott rendszert tartalmaznak a személygépjárművek rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló szám meghatározásához és elhelyezéséhez.

A környezetbarát közlekedés támogatása jegyében a parkolásra vonatkozó előírások - a személygépjármű közlekedéssel egyenrangúan - kiegészülnek a kerékpáros közlekedéshez nélkülözhetetlen, a járművek tárolására és elhelyezésére vonatkozó rendelkezésekkel. Ezek szabályozása hasonló a személygépjárműveknél alkalmazott területileg differenciált, és funkcióként meghatározott rendszerhez.

A parkolás témaköréhez tartozóan országos érvényű hiányt pótolva, az építéshatósági munkát megkönnyítendő, kerülnek szabályozásra a parkolási létesítmények fontosabb műszaki paraméterei. Többek között a járműtárolók (parkolók) minimális méretei, megközelítése, bejáratok kialakítása.

A főváros közlekedési rendszerében a jelenleginél sokkal fontosabb szerepet kell kapnia a jövőben a tömegközlekedési hálózatra épülő P+R parkoló hálózatnak. Ez az elérhető város megteremtéséhez szükséges közlekedési rendszer egyik fontos elemét fogja alkotni.

A tényleges forgalmi igények alapján felülvizsgálatra kerültek a létesítmények elhelyezését biztosítani hivatott helyszínek, és azok minimálisan szükséges befogadó képessége. A P+R rendszer együttesen tervezett kapacitása, a jelenleg tervezetthez képest megduplázódott. (A jelenleg meglévő elemek által biztosított befogadó képesség sajnálatosan csak jelképesnek tekinthető.)

Az egyes helyszíneken lehatárolásra kerültek az átszállási távolság figyelembe vételével a telepítésre alkalmas területek, jelentős mozgásteret biztosítva azonban a tényleges megvalósításhoz. A javasolt szabályozás szerint a P+R parkoló hálózat megvalósítása egyben a kerékpáros közlekedést szolgáló B+R kerékpár tároló hálózat megvalósítását is jelenti.

– Hajózás

A dunai hajózást meghatározó kikötési (veszteglési) lehetőségeket jelenleg csak ágazati előírások befolyásolják, melyek a város parti területeivel való kompatibilitást nem vizsgálják. Illetve helyenként kerületi szintű tilalmak szabályozzák.

A Dunának mint természeti értéknek, és az általa megtestesített közlekedési lehetőségnek a város közlekedési rendszerével, és kapcsolódó területeinek felhasználásával összehangolt szabályozása új elemként jelenik meg a FÉK-ben. Ennek megfelelően szabályozásra kerül, hogy hajózási oldalról mely partszakaszok alkalmasak kikötésre, valamint a parti közlekedés oldaláról milyen infrastruktúra biztosítása szükséges ezeknek a működéséhez.

• Közműrendszerek korszerű fejlesztése

A város léte és az azt kiszolgáló közművek (infrastruktúra) szoros összefonódása megköveteli az építési rend szabályozásának –az egymás fölé- vagy mellérendelés viszonyainak- harmóniáját. A városok növekedése hozta létre azokat a rendszereket, amelyek az egészséges ivóvizet biztosítják, és ugyancsak az egészség megóvása érdekében a vízhasználat (és a mindennapi élet)

szennyét elvezetik. A városi létesítéshez pedig ma már magától értetődően hozzá tartozik (a tömegek közlekedésének lebonyolításán túl) a mindennapi életvitelhez szükséges energia és az információk áramlásának biztosítása is.

A településfejlesztési szándékok sikeres megvalósításának ezért szükséges, de persze nem elégséges feltétele az infrastruktúra megléte, bővítése, vagy kiépítése.

A teljes közművesítettség egyik feltételeként megállapított „nyílt vagy zárt csapadékvíz elvezető rendszer” hiánya esetenként a szennyvízelvezetés kiépíttelenségénél is nagyobb problémát jelent. A felszíni vízelvezetés műszaki problémáin kívül (erodálódó vízfolyások, elépített mederszelvények, elégtelen méretű műtárgyak, stb.) a tulajdonjogi állapotok helyenkénti rendezetlensége jelent akadályt. (pl. a közcélú vízfolyások egyes szakaszai magánterületeken haladnak át.)

A BÉK az önálló telekkel rendelkező állóvizek és vízfolyások övezetbe sorolásán túl a területbiztosítást igénylő vízfolyás irányadó területeinek lehatárolásával kívánta megteremteni a belterületi vízrendezésnek az építési szabályozás oldaláról történő lehetőségét.

- **Infrastrukturális fejlesztéshez kötött területek esetén a hasznosítás feltételeinek meghatározása**

A főváros jelenlegi területfelhasználási rendszerének részét képező, ún. fejlesztési területek (F1 jelű, és F2 jelű területek) „aktiválása” nincs egyértelműen szabályozva, azok beépíthetőségének feltételei kidolgozatlanok.

A javasolt szabályozás a településszerkezeti és közlekedési adottságok függvényében nevesíti, hogy egy-egy fejlesztési terület felhasználására, mely közúti és/vagy közforgalmú közlekedési hálózati elem használatba vétele után kerülhet csak sor.

Meghatározásra került továbbá a kialakítandó zöldterületek aránya és lakásépítés esetén az alapfokú ellátást biztosító létesítmények helyigénye is.

- **A sajátos jogintézmények által biztosított lehetőségek jobb kihasználása**

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények közül a hatályos szabályzat csak az elővásárlási jog alkalmazásával él. Az Étv. módosítását követően mód nyílik a településrendezési szerződések megkötésén keresztül a főváros számára fontos fejlesztések elősegítésére.

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 9-11.

TEL.: 3175-318, FAX: 3173-296

FŐVÁROSI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

(A BUDAPESTI VÁROSRENDEZÉSI ÉS
ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
47/1998. (X. 15.) FŐV. KGY. SZÁMÚ
RENDELET ÁTFOGÓ MÓDOSÍTÁSÁNAK
TERVEZETE)

Tsz.: I-363-1/05.

- Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztetési
dokumentáció -

BUDAPEST, 2009. AUGUSZTUS

Budapest Főváros Önkormányzata
megbízásából a
Főpolgármesteri Hivatal
Főépítési Irodájának irányításával és közreműködésével
készítette:

a

Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

TERVEZŐK:

Felelős településrendezési tervezők:	Albrecht Ute Pintér Ferenc	TT1 01-0517/06 TT/1É 01-1719/11
Felelős szakági tervezők:	Pető Zoltán Fleck Györgyné	K1d-1 01-2321 V3a-1/01-2316
	Pogány Aurél	K1 01-5060/05
Tervezők:	András István	TT1 01-0525/06
	Szabóné Homa Anna	TT/1É 01-2034/11
	Krikovszky Péter	TT1 01-0092/06
	Pető László	TE-T 01-9743/13
	Pizág Csaba	FT-8 13-2630/10
Munkatársak:	Faragó Péterné, Cseh András, Rektor Árpád, Pernyész-Ovádi Noémi, Román Péter Cseh Ildikó, Dudásné Elek Teréz	

A Budapesti építési keretszabályzat szakmai irányításában és készítésében
Budapest Főváros Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
Főépítész Iroda részéről részt vettek:

Beleznay Éva	főépítész (2006-tól)
Dr. Schneller István	főépítész (2006-ig)
Mozsár Ágnes	alosztályvezető
Gaskóné Mahunka Magdolna	vezető főtanácsos
Móré Tünde	tanácsos
Lelkes Nóra	vezető tanácsos
Dr. Zsilinszky Tibor ügyvéd	Rafay Ügyvédi Iroda
Dr. Rafay Krisztina	Rafay Ügyvédi Iroda

..../2009. (...) Főv. Kgy. rendelete
a Fővárosi építési keretszabályzatról

Budapest Főváros Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 63/C. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján megalkotja a Fővárosi építési keretszabályzatot (továbbiakban: FÉK).

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya és alkalmazása

- 1. §** (1) Jelen rendelet hatálya Budapest főváros közigazgatási területére terjed ki.
(2) 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.

A FÉK mellékletei

- 2. §** A FÉK rajzi mellékletei:
- a) **1. számú melléklet** a „Fővárosi szabályozási keretterv (továbbiakban: FSZKT) Keretövezetek és a beépítés egyéb feltételei” című, M=1:4000 léptékű tervlapsorozat (92 darab),
 - b) **2. számú melléklet** az „FSZKT A terület felhasználását veszélyeztető illetőleg befolyásoló tényezők” című, M=1:10000 léptékű tervlapsorozat az alábbiak szerint:
 - ba) **2/a. számú melléklet:** „Épített környezet értékeinek védelme”,
 - bb) **2/b. számú melléklet:** „Természeti adottságok, táj és környezet védelme”,
 - bc) **2/c. számú melléklet:** „Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területek”
(14-14 db),
 - c) **3. számú melléklet** az „FSZKT Műszaki infrastruktúra-hálózatok keretszabályozási elemei” című M=1:2000 léptékű tervlapsorozat.
- 3. §** A FÉK szöveges mellékletei:
- a) a **4. számú melléklet** tartalmazza a jelen rendeletben alkalmazott zónák lehatárolását,
 - b) az **5. számú melléklet** tartalmazza a városkép szempontjából kiemelt területeket,
 - c) a **6. számú melléklet** tartalmazza a városkép, a növényzet értéke és az idegenforgalom szempontjából védett közparkokat, kerteket, temetőket, jelentős zöldfelületű intézménykerteket és fasorokat,
 - d) a **7. számú melléklet** tartalmazza a területek zajvédelmi kategóriába való sorolását,
 - e) a **8. számú melléklet** az építmények, rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjárművek számának meghatározását tartalmazza,
 - f) a **9. számú melléklet** a 6000 m²-nél nagyobb kereskedelmi létesítmények elhelyezéséhez szükséges hatástanulmányok tartalmi követelményeit határozza meg,
 - g) a **10. számú melléklet** tartalmazza a kiemelten védendő és a védendő karakterű területeken az épületek bontási engedélyéhez készítendő karaktervizsgálat tartalmi és formai követelményeit,
 - h) a **11. számú melléklet** tartalmazza a kereskedelmi hatástanulmány tartalmi követelményeit,
 - i) a **12. számú melléklet** tartalmazza a jelen rendeletben használt fogalmak magyarázatát.

A kerületi építési szabályzatok és kerületi szabályozási tervek készítésére vonatkozó rendelkezések

4. § (1) A kerületi önkormányzat saját rendeletben megalkotja a Kerületi építési szabályzatot (továbbiakban: KÉSZ), amelynek melléklete(i) a Kerületi szabályozási terv(ek) (továbbiakban: KSZT). A KÉSZ rendelkezései nem lehetnek ellentétesek a FÉK előírásaival, valamint annak rajzi mellékletét képező FSZKT-val és a szöveges további mellékletek meghatározásaival és előírásaival. Az e rendeletben meghatározott követelményeknél szigorúbb követelményeket a KÉSZ megállapíthat.

(2) A FÉK a - településszerkezeti tervben rögzített - területfelhasználási egységeket területrészekre tagolva, azok felhasználásával és beépítésével kapcsolatos általános szabályokat keretszabályozási övezetekben (továbbiakban: keretövezetek) állapítja meg, melyekben - a KÉSZ-ben rögzítendő építési övezetek és övezetek meghatározásához - egyes keretszabályozási határértékeket is rögzít.

A főváros közigazgatási területének bel- és külterületeit a belterületi határvonal meghatározásával, valamint az egyes keretövezetek területi lehatárolását az FSZKT rögzíti (1. számú melléklet).

(3) A KÉSZ-t a kerület egészére vonatkozóan kell megállapítani. A fővárosi és kerületi önkormányzat megállapodása esetén a KÉSZ kisebb területre is megállapítható. Ebben az esetben a legkisebb terület egység a területfelhasználási egység, vagy a KÖu-1 jelű közterületek illetve közigazgatási határ által lehatárolt terület lehet.

(4) A KÉSZ határozza meg az egyes építési övezeteket és övezeteket az FSZKT-ben lehatárolt (1. számú melléklet) keretövezetek szerint, jelen rendelet előírásainak keretei között.

A KÉSZ rögzíti az építési övezetek és övezetek szabályozási értékeit, az építési övezetek esetében beleértve a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét is.

(5) Az építési övezeteket és az övezeteket a KÉSZ kötelező mellékletét képező tervlapon területileg is rögzíteni kell, az FSZKT-ben (1. számú melléklet) meghatározott keretövezetek és egyéb szabályozási elemek feltüntetésével együtt. Ez alól kivételt képeznek a teljes kerület területére vonatkozó KSZT-vel rendelkező kerületek szabályzatai.

Az építési övezeteket, illetőleg övezeteket a keretövezet jelzésével együtt kell feltüntetni.

(6) Az FSZKT (1. számú melléklet) külön területi lehatárolással rögzíti a kialakult állapot megőrzése érdekében speciális szabályozást igénylő területeket (továbbiakban: SSZT).

Az SSZT-vel jelzett területeken az egyes építési övezetek szabályozási határértékeit KSZT készítésével együtt kell meghatározni, amelyek a kialakult állapot megőrzése ill. a kialakult állapothoz való illeszkedés érdekében a meglévő átlagértékek figyelembevételével a keretövezetben meghatározott keretszabályozási határértékektől engedményesen eltérhetnek, magasabb rendű jogszabály keretein belül.

(7) Amennyiben jelen rendelet hatályba lépésekor egy adott területre nem vonatkozik hatályos KSZT vagy KVSZ, a KÉSZ hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó előírásokat a FÉK 120.- 125. §-ában az egyes keretövezetekre meghatározott átmeneti szabályozási előírásokkal együtt kell alkalmazni.

A KÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg a FÉK vonatkozó átmeneti szabályozási előírásai az adott területre hatályukat veszítik.

Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

5. § (1) A telekalakítást megelőzően akkor kell KSZT-t készíteni, ha a telket az FSZKT-ben (1. számú melléklet) területbiztosítást igénylő szabályozási elem érinti.

(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a közterületi szabályozással érintett telkek telekterülete a keretszabályozási érték alá csökken.

(3) Nyúlványos telek nem alakítható ki

- a) új telektömb kialakítása esetén,
- b) az FSZKT-ben (1. számú melléklet) jelölt kül- és belterületi fejlesztési területeken.
- (4) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány (nyél) nem alakítható ki.
- (5) Teleknyúlvány (nyél) 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén 50 méternél hosszabb nem lehet.
- (6) Új nyúlványos telek nyúlvány nélkül számított területe az építési övezetben, övezetben előírt telekméretnek megfelelő kell legyen.
- (7) Új úszótelek a főváros területén nem alakítható ki.

Magánút kialakítására vonatkozó rendelkezések

6. § (1) Magánút kizárólag gyalogút, kerékpárút és kiszolgáló út hálózati szerepkörrel alakítható ki.
- (2) Közforgalom elől elzárt magánút a főváros belterületén nem alakítható ki.
 - (3) Közforgalom elől el nem zárt, KÖu-1 vagy KÖu-2 keretövezetbe sorolt közúthálózati elemhez csatlakozó, kiszolgáló út szerepkörű magánutat csak KSZT alapján lehet kialakítani. A visszamaradó telekméretek az építési övezeti, övezeti előírásoknak feleljenek meg. Jelen rendeletnek a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.
 - (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
 - (5) Magánút nem alakítható ki
 - a) az FSZKT-ben (1. számú melléklet) jelölt kül- és belterületi fejlesztési területeken,
 - b) a vegyes területeken.
 - (6) Közforgalom elől el nem zárt magánutat jelen rendeletnek a közterületekre vonatkozó rendelkezései szerint kell kialakítani.

A szintterületi mutató számítása

7. § (1) A szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható:
- a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei,
 - b) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m²,
 - c) az emeleti fedetlen terasz,
 - d) az előírt személygépjármű-tároló területe az OTÉK-ban, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig, férőhelyenként legfeljebb 30 m²,
 - e) a c) pont szerinti mértéket meghaladó személygépjármű-tárolók esetében férőhelyenként legfeljebb 15 m²,
 - f) a P+R rendszerű személygépjármű-tároló területe.
- (2) Az (1) bekezdés a)-d) pontjai alatti területek rendeltetés változása csak akkor megengedett, ha a szintterületi mutató a változást követően sem lépi túl a keretövezetben megengedett mértéket.
- (3) Amennyiben egy telken kizárólag parkolóház létesül, a keretövezetre előírt maximális szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

A közművesítéssel kapcsolatos előírások

8. § (1) Beépítésre szánt területeken új épületet elhelyezni a 44. § (4) bekezdés kivételével csak teljes közművesítettség esetén lehet.

(2) Beépítésre nem szánt területek esetében belterületen új épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség esetén lehet, külterületen részleges közművesítettség is megengedett.

(3) E rendeletben meghatározott részleges közművesítettséget lehetővé tevő területeken a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása ideiglenesen sem engedhető meg.

(4) Korszerű szennyvíztisztító kisberendezéssel szennyvizet tisztítani és a tisztított szennyvizet szikkasztással elhelyezni csak a főváros pesti oldalán az FSZKT-ban (1. számú melléklet) e célból meghatározott területeken lehet.

(5) A beépítésre szánt területeken, valamint a mezőgazdasági keretövezetek területén elhelyezhetők a (6)-(7) bekezdés figyelembevételével:

- a) forrásfoglalások,
 - b) víztárolók és víztornyok,
 - c) záportározók,
 - d) szennyvízátemelők,
 - e) transzformátorállomások
 - f) gáznyomásszabályozók és átvadók,
 - g) nem önálló épületként tervezett kazánházak 140 kW-nál kisebb teljesítményű kazán esetén,
 - h) legfeljebb 1 MW összteljesítményű kazánház esetén, önálló ingatlan kialakítása nélkül,
 - i) köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag tárolók,
 - j) közművezetékek nyomvonalai, műtárgyai és építményei,
- amelyek elhelyezésének módját KÉSZ-ben kell szabályozni.

(6) Üdülőterületen hintőanyag tárolók nem helyezhetők el.

(7) Az (5) bekezdés szerinti létesítmények számára a keretövezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(8) A környezet védelme érdekében a fűtési módot új épület elhelyezésekor vagy épületgépészeti felújítás során:

- a) az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt csökkentendő terhelésű belvárosi környezet területén olyan korszerű fűtőberendezések alkalmazhatók, amelyek kibocsátása szén-monoxid esetében 100mg/m^3 , nitrogén-oxidok esetében 90mg/m^3 értékeknél jobb¹,
- b) az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt átszellőzési sáv területén olyan korszerű fűtőberendezések alkalmazhatók, amelyek kibocsátása szén-monoxid esetében 80mg/m^3 , nitrogén-oxidok esetében 80mg/m^3 értékeknél jobb².

(9) Új épület elhelyezésekor, vagy épületgépészeti felújítás során a hőellátást távhővel, vagy levegőtisztaság-védelem szempontjából a távhővel legalább egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásával (pl. napenergia, szélenergia, geotermikus energia) kell megoldani azokban az esetekben, ha a létesítmény:

- a) jelenleg távhővel ellátott területen vagy
- b) a kiépített távhőrendszer 200 m-es körzetében

helyezkedik el.

(10) Távhőszolgáltatás megszüntetése, a távhőszolgáltatásról történő leválás esetén a hőellátást levegőtisztaság-védelem szempontjából a távhővel legalább egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásával (pl. napenergia, szélenergia, geotermikus energia) kell megoldani.

¹ Az értékek 3 % oxigéntartalom mellett, fizikai normál állapotú, száraz füstgázra vonatkoznak.

² Az értékek 3 % oxigéntartalom mellett, fizikai normál állapotú, száraz füstgázra vonatkoznak.

Egyéb általános rendelkezések

9. § Amennyiben egy telek egynél több keretövezetbe tartozik, a beépítési paraméterek számításánál és a beépítési feltételek meghatározásánál a keretövezet határvonalát úgy kell tekinteni, mintha ez telekhatár lenne.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

10. § (1) Budapest Főváros Önkormányzata a tulajdonában nem álló ingatlanokra az e rendelet 2/c. számú mellékletében lehatárolt területeken az elővásárlási jogot

- a) a temetők fejlesztési területeire,
- b) új városi park területeire,
- c) a különleges területek közül a hulladékkezelési (K-HU), a szennyvízkezelési (K-SZK) és a közlekedésüzemi (K-KÜ1, K-KÜ2) területekre,
- d) a közlekedési területek közül a tömegközlekedés végállomásai területekre (KÖt) valamint
- e) a P+R parkolók területeire

vonatkozóan külön rendeletben biztosítja e rendeletben meghatározottakon túlmenően.

(2) Jelen rendelet 1. számú mellékletén területileg meghatározott bel- és külterületi fejlesztési területeket csak a fővárosi önkormányzat és az érintett ingatlan tulajdonosa, illetve az ingatlanon beruházni szándékozó közötti településrendezési szerződés megléte esetén lehet beépítésre szánt területté minősíteni.

JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

11. § (1) Budapest közigazgatási területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjárművek számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani jelen rendelet 8. számú melléklet szerint az alábbi eltérésekkel:

a) a metróvonal állomásainak (M1 vonal kivételével) valamennyi felszínre érkező kijáratától 500 méteres gyaloglási távolság által meghatározott körzetben belüli gyalogos főbejárattal rendelkező építményre a belső zónára vonatkozó előírások érvényesek,

b) a 4. számú mellékletben lehatárolt elővárosi és átmeneti zóna területén a Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE, Ln-2 és Lk-1 keretövezetek területén valamint a KÉSZ-ben szereplő, zárt sorú beépítésű V_k jelű építési övezetknél a kerületi rendeletben a belső zóna előírásai alkalmazhatók.

(2) A belső zóna kivételével a kerületi önkormányzat rendeletében a magasabb rendű jogszabály alapján számított parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 8. számú mellékletben területenként differenciált, funkcióként meghatározott százalékos eltérésekkel a táblázat szerinti értékek között állapíthatja meg.

Ennek hiányában az építési engedélyezési tervek készítésénél a belső zónában, valamint az (1) bekezdés a) pont szerinti területeken jelen rendelet 8. számú melléklet alapján számított értékeket, a többi területen a magasabb rendű jogszabály szerint számított értékeket kell figyelembe venni.

(3) A kerületi rendelet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség egy része vagy egésze - kizárólag bővítés és/vagy rendeltetés módosítás esetén - közterületen is megvalósítható, de legfeljebb jelen rendelet 8. számú mellékletében szereplő mértékig (közterületi engedmény).

Ennek hiányában a közterületi engedmény nem alkalmazható.

(4) A kerületi rendelet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség - a kerületi rendeletben meghatározott mértékben - a gyalogos főbejáratok között mért legfeljebb 500 méter gyaloglási távolságon belüli parkolóházban, mélygarázsban, továbbá KÉSZ-ben meghatározott felszíni parkolóban is megvalósítható, ha a ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető vagy a telken a már meglévő épület, a telek méretei vagy egyéb, helyi rendeletben meghatározott műszaki adottságok a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé. Az engedményt igénybe vevő

építményre a használatbavételi engedély megkérésekor a más telken figyelembe venni kívánt parkolóhelyek rendelkezésre kell álljanak, és az építmény tulajdonosa az ott figyelembe venni kívánt parkolóhelyek tulajdonjogával kell rendelkezzen.

(5) A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhely meghatározásánál az (1)-(4) bekezdésekben foglaltak mellett az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) amennyiben a szálláshely-szolgáltató egység(ei) lakásként épülnek, akkor lakásonként kell a parkolóhely létesítési kötelezettséget meghatározni.

b) abban az esetben, ha a vendéglátó egység egy nagyobb látogatóforgalommal rendelkező létesítményen belül helyezkedik el (kikötő, repülőtér, vasútállomás, vásárváros, szálloda, irodaház, bevásárlóközpont, sportlétesítmény) a befoglaló létesítményre vonatkozó értékek veendőek alapul. Ez a kedvezmény csak akkor vehető figyelembe, ha a befoglaló létesítményre előírt parkolóhely rendelkezésre áll.

c) amennyiben az 1000 m²-t meghaladó bruttó alapterületű eladótérrel rendelkező kereskedelmi egységben egyéb közösségi szórakoztató, kulturális létesítmény szerepel, az utóbbi területekre nem a kereskedelmi, hanem az egyéb közösségi szórakoztató, kulturális létesítményre vonatkozó parkolóhely létesítési kötelezettség alkalmazandó.

d) a Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE, Ln-1, Ln-2, Lk-1 keretövezetek területén valamint KÉSZ-ben meghatározott zártosuló beépítésű módú V_k jelű építési övezetben új épület földszintjén lévő minden 200 m²-t meg nem haladó bruttó alapterületű kereskedelmi egység után a (4) bekezdés figyelembevételével telken belül legalább egy parkolóhelyet kell biztosítani.

e) Ln-T és Lk-T keretövezet területén úszótelken lévő épület bővítése és/vagy rendeltetés módosítása esetén KSZT alapján a közterületi engedmény értéke 100%-ig növelhető. A 8. számú melléklet a) táblázatának közterületre vonatkozó eltérési értékeit ez esetben nem kell figyelembe venni,

f) 2000 m²-nél kisebb nettó alapterületű gyalogos aluljárók területén elhelyezésre kerülő kereskedelmi-szolgáltató létesítményeket kapcsolódó üzemi funkcióként kell figyelembe venni, melyek számára önálló parkolóhely létesítési kötelezettség nem áll fenn,

g) közforgalmú személyközlekedés esetében az 1. számú melléklet szerinti vasúti pályaudvarok és autóbusz pályaudvarok esetében 200-200, vasútállomás és megállóhely esetében 20-20 férőhely a parkolóhely-létesítési kötelezettség, melybe az 500 méteres gyaloglási távolság által meghatározott körzeten belüli gyalogos főbejáratokkal rendelkező P+R parkolók beszámíthatóak.

Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

12. § (1) Budapest közigazgatási területén - a hegyvidéki zóna kivételével - az építmények rendeltetésszerű használatához a szükséges számú kerékpártárolót kell kialakítani.

(2) A kerékpártárolókat újonnan megvalósuló, zártosuló beépítési mód szerint beépülő lakó-, szálláshely-szolgáltató, oktatási funkciók esetén az épület részeként kell megvalósítani.

(3) P+R parkoló létesítésekor legalább a személygépjármű férőhely kapacitás 20%-nak megfelelő B+R parkolót is ki kell alakítani, annak részeként.

Tehergépjárművek, autóbuszok elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

13. § (1) Budapest közigazgatási területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához rendszeres teheráru-szállítás vagy autóbusz forgalom esetén rakodóhelyet és autóbusz várakozóhelyet kell biztosítani

(2) Tehergépjármű-rakodóhelyre vonatkozóan a helyi ellátást szolgáló építmények esetében helyi rendelet alapján biztosítani lehet azonos rakodóhelyről több építmény kiszolgálását. Amennyiben a telek mérete, az építmény funkciója ezt nem teszi lehetővé, akkor a kiszolgálás történhet közterületen kialakított, koncentrált rakodóhelyről is.

(3) Azokon a telephelyeken, ahol rendszeres teheráru-szállításra vagy tehergépjármű forgalomra kell számítani

a) a kerületi rendeletben meghatározott parkolási kötelezettség szerint számított mennyiségű parkolóhelyet biztosítani kell, valamint

b) a tehergépjárművek elhelyezését minden esetben (beléptetés, rakodás, kiléptetés stb.) telken belül kell megoldani.

Járműtárolás műszaki kialakítására vonatkozó rendelkezések

14. § (1) Új épület építése esetén a személygépjárművek telken belüli elhelyezési lehetőségét az építési övezetre vonatkozó beépítési módnak és a funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell biztosítani:

a) lakáshoz előírt parkolók 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,

b) zártosított beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 90%-át épületben kell elhelyezni,

c) nem zártosított beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 50%-át épületben kell biztosítani szálláshely-szolgáltatás, felsőfokú oktatás, egyéb közösségi szórakoztatás, egyéb művelődés, sportlétesítmény, igazgatás, fekvőbeteg-ellátó gyógykezelés, egyéb funkciók esetében.

(2) Zártosított beépítési mód szerint beépíthető területeken a telken belüli parkolók, mélygarázsok, parkolóházak közötti kapcsolatát – az önálló parkolási létesítmények kivételével – a közlekedési szempontból szükséges minimális számú kapuval (ki- és bejárat) kell biztosítani. 400 férőhely parkoló-kapacitásig egy közös ki- és bejárat létesíthető.

(3) Lakóépület esetén 200 szgk. férőhely, vagy vegyes funkciójú egyéb építmény esetében 100 szgk. férőhely parkolókapacitás felett a kaput kétirányú forgalom követelményeinek megfelelő szélességgel szükséges kialakítani.

(4) A személygépjárművek elhelyezését biztosító várakozóhelyek (parkolók) esetében - gépesített rendszerű parkoló kivételével - minden várakozóhely esetében biztosítani kell a gépjárművel történő független megközelítés lehetőségét.

(5) Új épület építése esetén a kerékpárok telken belüli elhelyezési lehetőségét - minden beépítési mód esetén - lakó, szálláshely-szolgáltatás, oktatási funkciók esetében épületben kell biztosítani.

(6) A kerékpárok elhelyezését biztosító tároló helyek esetében:

a) a tároló helyek számára kerékpáronként legalább 0,7 X 2,0m helyigényt kell biztosítani,

b) az épületen belüli tároló helyek a földszinten vagy az első pincszinten helyezhetők el.

Üzemanyagtöltő állomások és önálló gépkocsi mosó elhelyezésének általános szabályai

15. § (1) Önálló üzemanyagtöltő állomás, önálló gépkocsi mosó a belső zóna területén nem létesíthető. Az egyéb területeken önálló üzemanyagtöltő állomás, önálló gépkocsi mosó a Gksz, Gksz-Z és Gksz-LT jelű, valamint a KÖu-1 és KÖu-2 keretövezetek mentén lévő Vk, K-BK, K-KT, KÖI keretövezetekben létesíthető. Közterületen csak az elővárosi zóna KÖu-1 keretövezetében építhető meg.

(2) Más létesítmény részeként üzemanyagtöltő állomás, gépkocsi mosó csak KÖu-1 terület mentén lévő önálló többszintes parkolóház, P+R parkoló, irodaház vagy – a belső zóna kivételével - 6000 m²-nél nagyobb kereskedelmi létesítmény részeként helyezhető el.

Kereskedelmi létesítményekre vonatkozó általános előírások

16. § (1) Kereskedelmi funkciót tartalmazó vagy önálló kereskedelmi funkciójú létesítmények a keretövezet előírásai szerint helyezhetők el.

(2) Az egyes keretövezetekre vonatkozó előírásokban meghatározottaknál nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi funkciót is tartalmazó vagy önálló kereskedelmi létesítmények az alábbi, az FSZKT-ban (1. számú melléklet) területileg lehatárolt, intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontokban helyezhetők el:

- a) Flórián tér térsége,
- b) Újpest városkapu térsége,
- c) Őrs vezér tere,
- d) Kőbánya – Kispest,
- e) Kelenföld – Etele tér.

A kereskedelmi létesítmény bruttó szintterületét KSZT-ben kell meghatározni, létesítésének feltétele 300 m-es gyaloglási távolságban elérhető gyorsvasúti tömegközlekedési megálló.

(3) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi rendeltetést magába foglaló létesítmények elhelyezése csak KSZT alapján megengedett, melynek kötelező alátámasztó munkarésze a 9. számú melléklet szerinti kereskedelmi hatástanulmány és közlekedési hatásvizsgálat.

(4) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt zárt sorúan sorolni nem lehet.

(5) Gyalogos alul- illetve felüljáróban kereskedelmi létesítmény csak az alábbi feltételek mellett helyezhető el:

a) a közlekedő utak szükséges szélességét kereskedelmi létesítmény elhelyezésével nem lehet csökkenteni,

b) az elhelyezett kereskedelmi létesítmények nettó alapterülete 10 m²-nél kisebb nem lehet, kivéve a közlekedési jegyárusító fülkét,

c) az aluljáróban minden, a gyalogosok számára megmaradó 100 m² gyalogos közlekedő felület után egy üzlethelyiség telepíthető,

d) a 2000 m²-nél kisebb vízszintes alapterületű (lépcsők nélkül számított) alul- vagy felüljáróban az a) pontban előírtak betartása mellett az alábbi funkciók helyezhetők el: közlekedési jegyárusító hely, nyilvános illemhely, virágárus, hírlapárus, dohánybolt, pénzváltó, információs helyiség, szolgáltató rendeltetésű egység,

e) a 2000 m²-nél nagyobb vízszintes alapterületű (lépcsők nélküli) alul- vagy felüljáróban a telepíthető funkciók köre a d) ponthoz képest vendéglátó létesítmény elhelyezésének lehetőségével bővíthető. A telepíthető funkciók körét és nagyságrendjét KÉSZ-ben kell meghatározni.

Lakásépítésre vonatkozó általános előírások

17. § (1) Minden új építésű lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.

(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ban (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összárosi jelentőségű területen új építésű, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség belmagassága legalább 3,00 m kell legyen, kivételt képez a tetőterek ferde síkjai alatt lévő terület.

(3) Zárt sorú beépítés esetén – egy telken belül is – új építésű lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatának telepítési távolsága másik homlokzattól mérve – a közterület felőli homlokzat kivételével – legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke.

(4) A nagyvárosias lakóterületen és a vegyes területnek a lakásfunkciót is lehetővé tevő építési övezetein telkenként csak annyi lakás építhető, amennyi az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatóból számított bruttó szintterület 130-cal való osztásából adódik.

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

Rendelkezők a városkép és a városszerkezet védelme szempontjából kiemelten kezelendő területekre és útvonalakra

18. § (1) A városkép és a városszerkezet védelme szempontjából kiemelten kezelendő területek és útvonalak felsorolását az 5. számú melléklet, területi lehatárolását az FSZKT (2/a. számú melléklet) tartalmazza.

(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:

a) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. számú melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni,

b) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos épületek bontása esetén tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni,

c) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos beépítetlen építési telkekre a településképp előnyösebb alakítása érdekében 3 éven belüli beépítési kötelezettség vonatkozik,

d) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos telkekre tervezett – tervpályázati kötelezettség alá nem eső – épületek tervezése során a városképi illeszkedés illetve a csatlakozás követelményeit KSZT-ben, ennek hiányában elvi engedélyben kell tisztázni,

e) telekalakítás során – kivéve oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, igazgatási, egyházi és kulturális funkció esetén – a telkek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett tömb adott utcaszakaszán kialakult telkek utcafronti átlagos telekszélességének 1,5-szeresét, területük pedig a tömb telkei átlagterületének kétszeresét.

f) a Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt közterületek és a zöldterületbe nem sorolt közterek átalakításának, felújításának építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.

(3) Az 5. számú melléklet b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:

a) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, illetve, épületrész teljes, illetve részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni.

b) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos telkekre tervezett épületek tervezése során a városképi illeszkedés illetve a csatlakozás követelményeit KSZT-ben, ennek hiányában elvi engedélyben kell tisztázni,

c) telekalakítás során – kivéve oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, igazgatási, egyházi és kulturális funkció esetén – a telkek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett tömb adott utcaszakaszán kialakult telkek utcafronti átlagos telekszélességének 1,5-szeresét, területük pedig a tömb telkei átlagterületének kétszeresét

d) a Z-KP, Z-KK, keretövezetbe sorolt közterületek átalakításának, felújításának építési engedélyezési terveit, tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.

(4) Az 5.számú melléklet c) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű helyi jelentőségű területeken a városképi illeszkedés illetve a csatlakozás követelményeiről a KÉSZ-ben kell rendelkezni.

(5) Az 5. számú melléklet d) és e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő Duna-parti területeken

a) KSZT készítése során be kell mutatni az érintett Duna-parti szakasz jelenlegi és tervezett sziluettjét a Dunáról, a túlsó partról, továbbá a KÉSZ-ben meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból,

b) új épület létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból készített látvány- és sziluett-tervek alapján elvi engedélyben kell tisztázni.

c) logisztikai (Gksz-LT), honvédelmi (K-HT) és kikötői (K-KT) területek kivételével a part mentén közterületi sávot kell kialakítani.

(6) Az 5. számú melléklet d) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten kezelendő Duna-parti területeken a Duna telekhatárától 100 m-en belül létesülő beépítésnél az épületek Duna felőli homlokzatának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza 100 m-nél több nem lehet, és ezen épületek egymástól mért távolságának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke

(7) Az 5. számú melléklet e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten kezelendő Duna-parti területeken a Duna telekhatárától 100 m-en belül létesülő beépítésnél az épületek Duna felőli homlokzatának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza 50 m-nél több nem lehet, és ezen épületek egymástól mért távolságának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékének kétszerese.

(8) Az 5. számú melléklet e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő Duna-parti területeken az építési övezetek zöldfelületi aránya min. 50% legyen, amelynek legalább a felét a Duna felőli telekrészen kell kialakítani.

(9) Az 5. számú melléklet f) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő látványérzékeny útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit elvi engedélyben kell tisztázni az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott útvonalszakaszra kiterjedően.

(10) Az 5. számú melléklet g) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a jellegzetes városkép zavartalan feltárulásának, érvényesülésének követelményeit elvi engedélyben kell tisztázni az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott rálátási irányokból, illetve kilátópontokból készített látványtervek alapján.

(11) Az 5. számú melléklet g) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a jellegzetes városkép zavartalan feltárulásának, érvényesülésének követelményeit a KÉSZ-ben meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból készített látványtervekkel elvi engedélyben kell tisztázni.

Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános előírások

19. § (1) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területeken és az útvonalak mentén az adott épület telkével határos közterületről látható homlokzatainak részleges homlokzatfelújítása, megváltoztatása és átszínezése nem megengedett.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken és útvonalak mentén a közterülettel határos épülethomlokzatokon az épületgépészeti elemek (klímaberendezés, szellőző, kémény stb.) csak az épület részeként, annak megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhetők el. A klímaberendezések kondenzvizének elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy szomszédos telkekre nem folyhat.

A tájékoztató eszközök elhelyezési szabályai

20. § (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, rendeltetésének módosításánál, homlokzati felújításánál az épület közterületről látható részén megjelenő tájékoztató eszközök méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben kell megtervezni, engedélyeztetni és kialakítani. Meglévő épület esetén a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, az ott folytatott tevékenységre utaló tájékoztató eszköz helyezhető el.

(2) A földszinten tájékoztató eszköz a földszinti homlokzati felület legfeljebb 20%-án helyezhető el.

Reklámcélú felületek elhelyezési szabályai

21. § (1) Az A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületek a Z és E jelű keretvezetekben és az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt útvonalak mellett fekvő területeken a közterületi telekhatáron és az attól számított 50 méteren belül nem helyezhetők el.

(2) Az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt területek és útvonalak közterületein A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületet hordozó berendezés (továbbiakban: reklámhordozó) a 22. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével csak a Fővárosi Önkormányzat által kiírt pályázat alapján helyezhető el az alábbi lehatárolás szerint:

a) A 4. számú mellékletben lehatárolt hegyvidéki és belső zóna területén köralaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop, vagy maximum 2,5 m magas, 1,5 m széles, 30 cm mély és oldalanként maximum 2,5 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.

b) Az átmeneti zónában, az átmeneti zóna kiemelt területén és az elővárosi zóna területén maximum 6,0 m magas, 4,0 m széles, 1,0 m mély és oldalanként maximum 8,0 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.

(3) Értékvédelem alatt álló épület homlokzatán önálló hirdetőberendezés nem helyezhető el, de az épületben működő funkciókról a 20. § (2) szerint a földszinti homlokzaton tájékoztatás adható. Az értékvédelem alatt álló épület telkén és annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen önálló reklámhordozóként csak köralaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop helyezhető el.

(4) Az (1-3) bekezdésben meghatározott valamennyi területen elhelyezhetők a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint, valamint az építési reklám-háló a 22. § (4), a fényreklám a 22. § (2-3), a tűzfalfestés a 22. § (1), valamint egyes köztárgyak a 21. § (6) bekezdés szerint.

(5) Amennyiben a KÉSZ másként nem rendelkezik, az (1) bekezdésben meghatározott valamennyi területen A1-es (594x841 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámcélú felület csak az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.

(6) Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon és az utcabútorokon, felületük legfeljebb 1/3-án, valamint az önálló reklámhordozókon helyezhető el.

(7) A közterületeken elhelyezhető épületek közül csak a nyilvános illemhelyeken és telefonfülkéken, azok felületének legfeljebb 20%-án helyezhető el reklámcélú felület.

(8) Új reklámcélú felület a már meglévő, engedéllyel és szabályosan létesített reklámcélú felületektől számított 25 m-es távolságon belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a tömegközlekedés célját szolgáló utasvárókon, az aluljárókban, az építési reklám-hálókon és az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken kialakított reklámcélú felületek.

(9) Jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámhordozó fennmaradására engedély nem adható, illetve nem hosszabbítható meg, az az engedély lejártát követően 3 hónapon belül a reklámhordozó fenntartójának költségén eltávolítandó.

22. § (1) Épületek tűzfalainak festése esetén az érintett felület 10%-án helyezhető el reklámcélú felület.

(2) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként kerülhet elhelyezésre oly módon, hogy a nappali, illetőleg az éjszakai városképet ne zavarja..

Az épület tömör homlokzati síkján vonalszerű, áttört fényreklám elhelyezhető.

(3) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területeken, a Duna partjai mentén egy tömb mélységben, a Duna felé forduló épületek tetőzetén, oromfalain, valamint értékvédelem alatt álló épületeken fényreklám nem helyezhető el.

(4) Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt az építési védőhálón reklámcélú felület az alábbi feltételekkel helyezhető el:

a) a reklámcélú felület mértéke lakóépület esetében legfeljebb az adott homlokzat felületének 60%-a lehet, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 400 m²-t.

b) nem lakóépületek esetében akkor helyezhető el reklámcélú felület, ha a védőhálón az épület végleges homlokzati rajza ábrázolásra kerül. A reklámcélú felület legfeljebb az adott homlokzat felületének 20%-án helyezhető el, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 150 m²-t.

c) az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható.

d) a városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képen összefogottan, egyféle hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg. Épületegyüttesek homlokzat felújításánál, illetve egy tömb egyazon oldalán lévő több épület egyidejű felújításánál a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan, látványukat tekintve egységes módon helyezhetők el.

Rendelkezők a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről

23. § (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építmény, építményrész kialakításának lehetőségéről KÉSZ-ben kell rendelkezni.

(2) A közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(3) Új közterület kialakításakor vagy a meglévő átalakításakor az összes közterületi berendezést egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.

(4) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt és az FSZKT-ban (2/a. számú melléklet) lehatárolt területek közterületein csak tervpályázat alapján helyezhetők el utcabútorok, utasvárók és pavilonok.

(5) Iskolák, óvodák, kórházak és fekvőbeteg ellátó egészségügyi intézmény közterületi környezetének rendezése csak a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével végezhető. Ezzel egyidejűleg biztosítani kell a legközelebbi tömegközlekedési várakozóhely és az intézmény közötti biztonságos gyalogos közlekedés feltételeit.

(6) Vendéglátó teraszok árnyékolása csak az épület homlokzati síkjával párhuzamos, legalább 2,5 m belmagasságú, a talajhoz nem rögzített, szétszerelhető vagy az épület homlokzatára felszerelhető árnyékoló szerkezettel alakítható ki. A vendéglátó teraszok legfeljebb 1,5 m magasságig keríthetők körbe az átláthatóságot biztosító módon.

(7) Pénzkiadó, árusító automaták önállóan a közterületen nem helyezhetők el, kivéve a parkolójegy-árusító automaták, valamint az aluljárókban és a tömegközlekedési megállókban létesített tömegközlekedési jegyárusító automaták.

(8) Előkert nélküli vagy 5,0 m-nél kisebb előkertes beépítés esetén új közterületek kialakításakor – a 2/c. számú mellékletben lehatárolt bel- és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is - a szabályozási szélességet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan kétoldali fasor elhelyezése biztosított legyen.

(9) Amennyiben a közterület egyik oldalán az előkert mérete legalább 5,0 m, új közterületek kialakításakor – a 2/c. számú mellékletben lehatárolt bel- és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is - a szabályozási szélességet úgy kell kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan – az előkerttel átellenes oldalán – legalább egyoldali fasor elhelyezése biztosított legyen.

(10) A (8) és (9) bekezdések szerinti közlekedési felületek építésekor a fasorok egyidejű telepítését biztosítani kell.

(11) Közlekedési célú közterületek tervezésekor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közlekedés – közművek – zöldfelületek – berendezési tárgyak) kell megtervezni.

24. § (1) Az 5. számú mellékletben felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a városkép szempontjából kiemelt területek közterületein pavilon csak hírlapárusítás, virágárusítás, telefonfülke és nyilvános illemhely céljára helyezhető el

(2) Értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtt, illetve annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen pavilon, fülke nem helyezhető el.

(3) A közterületi járdákon és a gyalogos utcákban pavilon, vendéglátó terasz, telefonfülke, nyilvános illemhely csak akkor helyezhető el, ha:

a) az építmény, terasz, utasváró elhelyezésére a járda, vagy a gyalogos út szélességének maximum 50%-a kerül igénybevételre és legalább 1,5 m szabad szélesség biztosított, amelybe járda esetén a biztonsági sáv nem beszámítható,

b) 5,0 m-nél szélesebb járda esetén az építményt, ill. teraszt úgy helyezik el, hogy a visszamaradó összefüggő gyalogossáv szélessége legalább 60%-a a járda szélességének.

(4) Új pavilon meglévő pavilontól illetve pavilonok egymástól való távolságát és vendéglátó teraszok kialakításának részletes szabályait a KÉSZ-ben kell meghatározni.

(5) Pavilon zárt sorú, előkert nélküli beépítés előtt nem helyezhető el, kivéve ha. a közterület térfalai közti távolság legalább 30 m. Ebben az esetben a pavilon zárt sorú beépítés mentén is elhelyezhető, de az épület homlokzatától mért legalább 3,0 m széles területet szabadon kell hagyni.

(6) Meglévő pavilon bővíthető, de bővítéssel együtt a pavilon bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 12,0 m²-t, és biztosítandó az egységes megjelenés.

(7) Pavilonok - egységes megjelenést biztosító tervek alapján - csoportosan is elhelyezhetők, de összesített bruttó alapterületük nem haladhatja meg a 48,0 m²-t.

(8) Utasvárók és telefonfülkék homlokzati felületének legalább 2/3-át átláthatóan kell kialakítani.

Rendelkezések a Duna-partra

25. § (1) A Duna főágának partjai esetében a V-FV keretövezetet közterületeknek kell határolnia a vízpart közcélú megközelíthetőségének biztosítására, az alábbiak kivételével:

- a Csepel-sziget Nagy-Duna-ágának kikötő-létesítményeinél,
- nemzetközi személyforgalmú kikötő mentén,
- kikötővel rendelkező logisztikai területek mentén,
- erdő területeknél.

(2) A Duna mellékágainak partjai esetében a V-FV keretövezetet közterületeknek kell határolnia a vízpart közcélú megközelíthetőségének biztosítására. Kivételt képeznek a kikötőkhöz közvetlenül kapcsolódó, ellátó létesítmények elhelyezését biztosító parti területek.

(3) A Duna főágának partjain kikötők és kikötési lehetőségek a 2/c. számú mellékletben területileg meghatározott, kikötésre alkalmas partszakaszokon KÉSZ alapján az alábbiak figyelembevételével létesíthetők:

- a) A főváros közigazgatási határán belül teherkikötőt létesíteni csak a Csepel-sziget Nagy-Duna-ági partszakasz kikötő területei mentén, vagy logisztikai területek mellett lehet.
- b) Vízi szállítást nem végző hajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha az állóhajón üzemelő funkció ellátását biztosító teherszállítás és autóbusz forgalom számára 300m-en belül biztosított a megállási lehetőség, a személygépjármű várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 500m-en belül kialakításra kerültek.
- c) Városi közforgalmú közlekedés részeként, vagy vízitaxiként üzemelő hajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha a tömegközlekedési átszálló kapcsolat a partszakasz mentén 500m-en belül biztosított.
- d) Nem közforgalmú kishajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha - kapcsolódó parti ellátó létesítmények esetén - a funkciónak megfelelő teherszállítás-, továbbá a személygépjármű várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 300m-en belül kialakításra kerültek.
- e) Turista- és sétahajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha a személygépjármű és autóbusz várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 300m-en belül kialakításra kerültek.
- f) Szállodahajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha a funkciónak megfelelő teherszállítás 100m-en belül -, autóbusz várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 300m-en belül kialakításra kerültek.
- g) Úszómű lakás és szálláshely céljára nem köthető ki.

Magasépítmények elhelyezése

26. § (1). Magasépítmények az FSZKT 2/a. számú melléklet területi lehatárolása, valamint az alábbiak figyelembevételével építhetők:

a) Az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, kiemelten védett és védett zónában magasépület (toronyház, magasház és különleges magasépület) nem építhető.

b) Toronyház Csepel-sziget északi, az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt részén, kizárólag Vt-VR jelű keretövezet olyan területén építhető, amelyen toronyházak és magasházak csoportja számára építési hely KSZT-ben biztosítható.

Toronyházak számára építési hely metró, gyorsvasút, vagy elővárosi vasút megállótól 500 m-nél távolabb nem jelölhető ki.

c) Új magasház az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt *magasház és különleges magasépület elhelyezését megengedő*, ill. *magasépület elhelyezését megengedő zónában* építhető.

d) A *magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett*- és a *magasépület elhelyezése szempontjából védett* zónán kívül elhelyezkedő Ln-T jelű, nagyvárosias telepszerű lakóterületen azokra a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épületekre is lehet új lakószintet ráépíteni, amelyek a magasház kategóriába tartoznak, vagy a ráépítés révén ebbe a kategóriába kerülnek, ha a parkolási igény kielégíthető. A magasházakra vonatkozó előírások betartása mellett ez esetben legfeljebb két új lakószint helyezhető el.

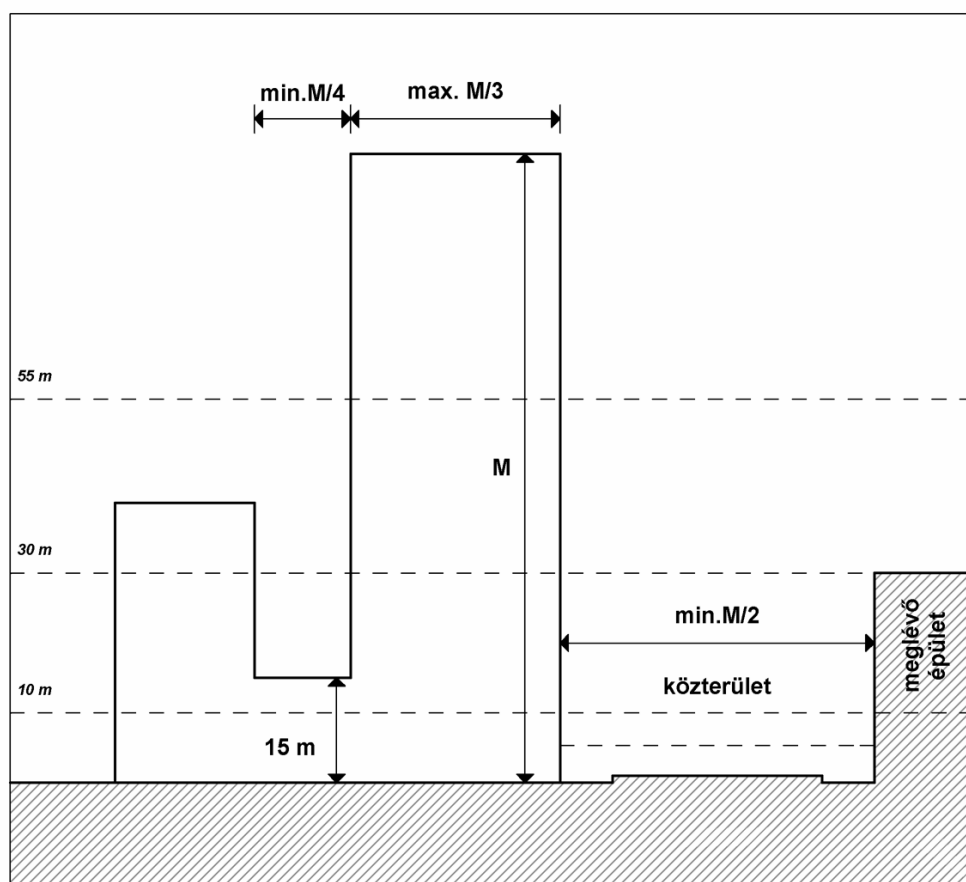
e) Különleges magasépület az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, *magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett*- és a *magasépület elhelyezése szempontjából védett zóna*, valamint a Duna-ágak (a Csepel-sziget Duna folyam menti területeitől eltekintve) partjától számított 300-300 m-en belüli területsávok kivételével a Vt-VK, Vt-VR, Vk, Vk-Z, K-SP és K-TP jelű keretövezetek területén helyezhető el.

f) Magas műtárgy és magas sajátos építmény Budapest területén az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, *magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett* és a *magasépület elhelyezése szempontjából védett* övezetben kizárólag közcélú szolgáltatást biztosító létesítmények céljára K-SP, K-TP, K-KÜ1, K-KÜ2, V-VT1 és V-VT2 jelű keretövezet területén, - *magasépület elhelyezése szempontjából korlátozott zónában* a kertvárosias lakóterületek (L4, L5, L6, L6/A jelű keretövezetek) kivételével építhető.

27. § (1) Toronyházak számára építési helyet a KSZT-t megalapozó nyilvános tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell meghatározni. .

(2) Toronyház kizárólag nyilvános tervpályázati eljárás alapján kiválasztott terv(ek) alapján készített építési engedélyezési terv szerint építhető.

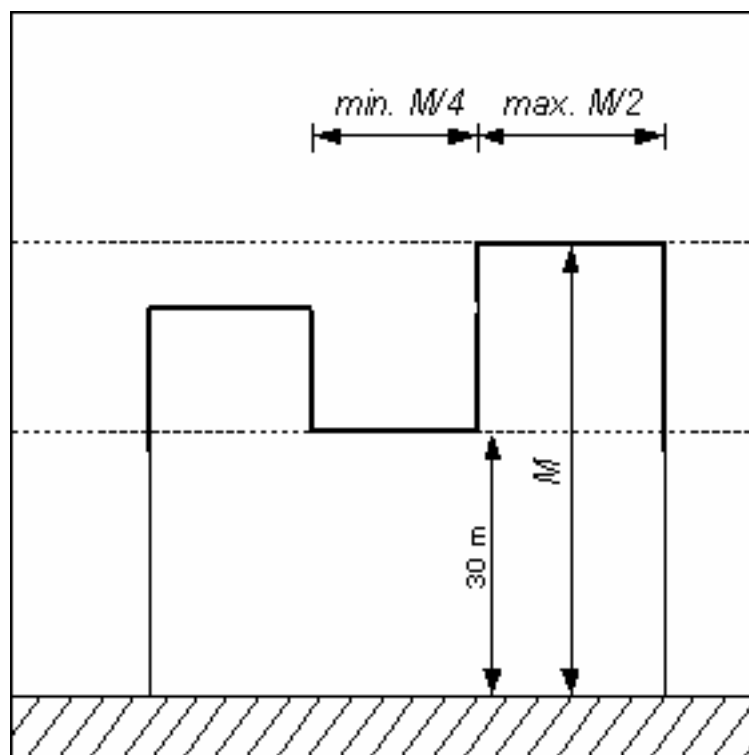
(3) Toronyház 15,0 m magasságot meghaladó épületrészének átlagos homlokzatszélessége nem lehet nagyobb az épület legmagasabb pontja által meghatározott magasság (M) harmadánál ($M/3$). Amennyiben az épülettömeg egynél több 15,0 m magasságot meghaladó épületrésszel rendelkezik, az épületrészek közötti távolság nem lehet kevesebb a magasság negyedénél ($M/4$). A meglévő beépítés védelmében a közterületekkel elválasztott, a közterületek különböző oldalon álló épületek közötti legkisebb távolságot is KSZT-ben kell meghatározni, mely nem lehet kisebb $M/2$ -nél (1. számú ábra szerint).



1. számú ábra

(4) Abban az esetben, ha a toronyház telekterületének legalább 40%-a – közterületről közvetlenül megközelíthetően – időkorlátozás nélkül közhasználatra átadott területként kerül kialakításra, vagy a toronyház földszintjének legalább 50%-án és legfelső használati szintjének legalább 20%-án időbeli korlátozással a közhasználat biztosított, megállapodás alapján a KÉSZ-ben a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató mérték legfeljebb $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -val növelhető.

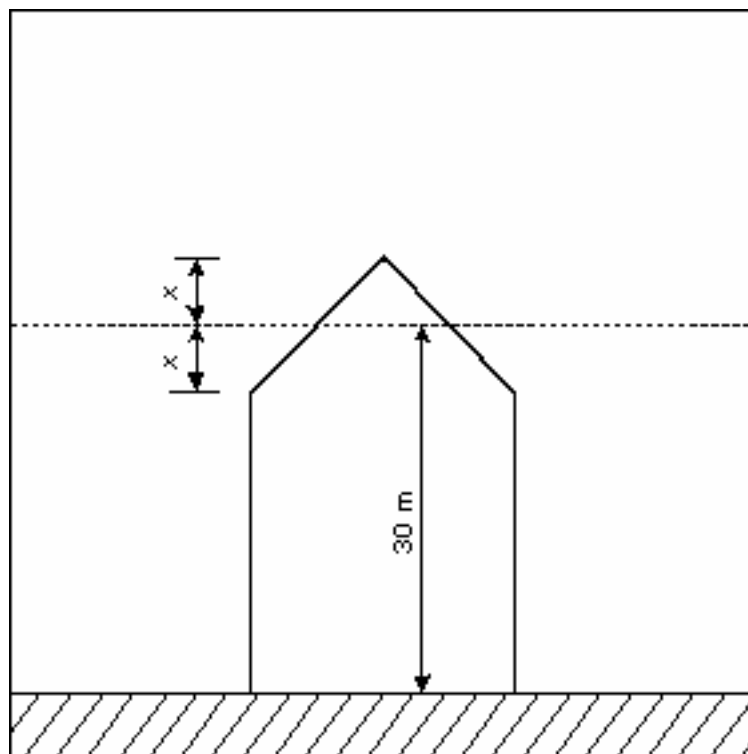
28. § (1) Magasház 30,0 m-es magasságot meghaladó épületrészének átlagos homlokzatszélessége nem lehet nagyobb az épület legmagasabb pontja által meghatározott magasság (M) felénél ($M/2$). Amennyiben egy épület egynél több 30,0 m-t meghaladó épületrésszel rendelkezik, az épületrészek közötti távolság nem lehet kevesebb $M/4$ -nél (2. számú ábra szerint).



2. számú ábra

(2) Amennyiben a meglévő épület magassága a 30,0 m-t már meghaladja, a 28. § (1) bekezdés rendelkezését a jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő magasságot meghaladó új épületszintekre vonatkozóan kell alkalmazni.

29. § (1) Magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett zónában az épület legmagasabb pontja 30,0 méternél nem lehet magasabb, kivéve azon esetet, ahol a zárt sorú beépítésű területeken a meglévő két szomszédos épület mindegyike ezt meghaladja. Hagyományos magastetős épület esetén az épület gerincvonalával az az értékkel haladhatja meg a 30,0 m-t, amellyel a párkánymagasság a 30,0 m alatt marad (3. számú ábra szerint).



3. számú ábra

30. § Az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) területileg lehatárolt, magasépület elhelyezése szempontjából *védett* zónában épület legmagasabb pontja legfeljebb 40,0 m lehet.

31. § (1) KSZT-ben az építési helyen belül a magasépítmény számára igénybe vehető területet, valamint a magasépítményre vonatkozó egyéb építési feltételeket is meg kell határozni.

(2) Új magasépítményt csak az alábbi egyéb kötelező alátámasztó munkarészeket is tartalmazó KSZT alapján lehet építeni:

- a) látványterv:
 1. legalább három jellemző látványközpontból kell a tervezett magasépítmény városképi megjelenését vizsgálni (a Budai Várból, a Gellérthegyről, vagy más, a területre rálátást nyújtó magaslatról),
 2. a budai hegyek és a toronyház és magasház-csoport együttes látványát kell bemutatni legalább két irányból,
 3. a magasépítmények megközelítését szolgáló főútvonalakról,
 4. a látvány szempontjából meghatározó fekvésű Duna-hidakról.
- b) meglévő épületek és a közterületek benapozási feltételei, átszellőzési feltételek,
- c) toronyházak és/vagy magasházak csoportjának az átszellőzési sávokban (az FSZKT 2/b. számú mellékletében lehatárolt területek) történő kijelölése esetén átszellőzési vizsgálat,
- d) tájékoztató talajmechanikai szakvélemény,
- e) tűzvédelmi és komplex katasztrófavédelmi fejezet a településrendezési terv részletezettségében,
- f) a homlokzatképzésre (anyaghasználat, színezés) vonatkozó általános követelmények,
- g) átszellőzési (áramlástechnikai vizsgálat).

(3) Különleges magasépület, valamint épületnek nem minősülő magasépítmény elhelyezése esetén a tervezett építménymagasságot a KSZT kidolgozása során, a funkcióhoz tartozó technológiai leírással kell igazolni.

32. § Toronyház és magasház csak az érintett önkormányzatok és a tulajdonos, vagy beruházó közötti településrendezési szerződés (TRSZ) megkötését követően építhető. A TRSZ-ben rendelkezni kell legalább:

- a szabályozási terven e célra jelölt területrészek közterület, ill. közhasználat céljára történő átadásáról,
- a kedvezményes szintterületi mutató mértékéről, alkalmazásának feltételeiről,
- a szükséges infrastruktúra-fejlesztések biztosításáról,
- a szükséges építészeti tervpályázat lebonyolításáról.

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

A kötelezően biztosítandó zöldfelületek számítása

33. § (1) Az egyes keretővezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.

(2) A beépítésre szánt területeken a telek zöldfelületének legalább 50%-át aktív talajkapcsolatú területen kell létesíteni, kivéve:

- a) a K-KÜ2 keretővezetbe tartozó telkeket,
- b) parkolóház építéskor, ha a beépítés mértéke 100%,
- c) kialakult, 600 m² alatti telekméret esetén – a kertvárosias lakóterületek kivételével,
- d) az 5. sz. melléklet a) és b) pontjában felsorolt területek zárt sorú beépítési módú övezeteiben, ha a kialakult állapot szerinti legkisebb udvarméret (udvarszélesség) az épület legmagasabb pontja (Élp) magasságának 2/3-résznél kisebb. E helyeken, udvari telekrészen létesülő legfelső szint zárófödémén kell a zöldfelületet kialakítani.

(3) A telek legkisebb zöldfelületi mértékének legalább 50%-át egybefüggően kell kialakítani.

(4) A legkisebb zöldfelület mértékébe nem számítható be az 1 m-nél keskenyebb és a 20 m²-nél kisebb alapterületű egységben létesített növényzettel fedett terület.

34. § (1) A belső zóna területén meglévő beépítés bővítése esetén tetőkert helyett homlokzati zöldfelület is létesíthető, amennyiben a telepített kúszó-kapaszkodó növény szabad talajkapcsolatú és a telken belül gyökerezően telepített

(2) A beépítésre szánt keretővezetekben a magasabb rendű jogszabályban meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték és jelen szabályzatban előírt zöldfelületi mérték különbözetébe a vízfelület 50%-ában beszámítható, ha a víz mélysége legalább 30 cm.

A zöldfelületek védelme

35. § (1) A 6. számú mellékletben felsorolt, és az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt védett közparkok, kertek, terek, temetők, jelentős zöldfelületű intézménykertek területén építési tevékenység – a köztárgyak elhelyezése és a felszín, valamint a növényzet megváltoztatásával nem járó közművezeték-elhelyezés kivételével – csak az érintett keretővezet területét magába foglaló KSZT szerint végezhető.

(2) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt fővárosi jelentőségű védett erdőterületen a meglévő növényállománnyal fedett terület az útépités kivételével építési tevékenység miatt nem csökkenthető.

(3) Az országos jelentőségű védett természeti területek határáról számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetatlenné válna.

(4) Beépítésre szánt területen fát kivágni az alábbiak szerint lehet:

a) amennyiben a keretövezetben meghatározott fásítottság mértéke teljesül a fa kivágása után is, a fát az érintett telken kívül is lehet pótolni,.

b) ha a fásítottság mértéke az érintett telken nem éri el a keretövezetre meghatározott értéket, akkor a fapótlás mértékét úgy kell meghatározni, hogy az előírás teljesüljön.

(5) Fapótlásra csak az előnevelt, első osztályú faiskolai áru minőségét elérő fa vehető figyelembe.

(6) Közterületen fasorfelújítási tevékenység során díszfát kívágni legalább természetbeni (1 db/1db mértékű) pótlási kötelezettséggel szabad.

(7) Fővárosi jelentőségű védett fasorban fát kívágni úgy lehet, ha a természetbeni pótlás legalább szakaszonként faj- vagy fajtaazonos, illetve az adott élőhely-viszonyokat tűrő, magas díszítőértékű fajjal történik.

(8) A Z jelű keretövezetekben és közterületen növény-egészségügyi, valamint élet- és vagyonbiztonsági okból, valamint kertészeti állománykezelés, park-, kertrendezés során díszfát kívágni csak kertészeti szakvélemény alapján lehet. Ebben az esetben a fapótlástól el lehet tekinteni.

Környezetvédelem

36. § (1) Telepengedély-köteles tevékenység csak a Gksz, Gksz-Z, Gksz-LT, Gip, K-HT, K-KÜ1, K-KÜ2, K-KT és Mb keretövezetekben engedhető meg. Telepbejelentés-köteles tevékenység végezhető még az Lke-1 és Lke-2 keretövezetekben is.

(2) Hulladékudvar elhelyezhető a Gksz, Gksz-Z, Gip, Gip-ET, K-HU és Mk jelű keretövezetekben.

(3) A beépítésre szánt területeken az 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 20%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 50 m² alapterületű zöldfelületi egységek, növény-sávok tagolják. Ezekben a növény-sávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.

(4) A gépjárművek által igénybe vett felületekről származó csapadékvizeket elszikkasztani tilos. A szennyezett csapadékvizeket befogadóba csak olajfogó műtárgyon át szabad vezetni.

(5) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein – az erózió elleni védelem céljából – gypszinten is fedett növényállományt kell telepíteni.

(6) Lakóterület, üdülőterület, egészségügyi-, szociális-, oktatási funkciójú terület telekhatárától, illetőleg közpark, közkert határától számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:

- a) nem zárt anyagtároló depóniát,
- b) ipari és gazdasági létesítmény be- és kijáratát,
- c) veszélyes hulladék begyűjtésére szolgáló építményt.

37. § (1) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gksz, Gip) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretövezetre megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni.

(2) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt ökológiaileg érzékeny területen csak utak, vasutak, közműépítmények és vízellátási műtárgyak helyezhetők el.

(3) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) rekultiválandónak jelölt, egykori szervesanyag-lerakók területén, a korhadási idő lejártá után építményt elhelyezni csak geotechnikai vizsgálat alapján lehet. Tartós emberi tartózkodásra szolgáló funkciót és építményt csak depóniagáz-vizsgálat alapján lehet elhelyezni.

(4) Új, vagy bővítésre kerülő lapos tetős épületeken, 1000 m²-nél nagyobb, új tetőfelület esetén a tető felületének legalább a 75%-án tetőkertet kell létesíteni.

Felszínmozgás-veszélyes, alábányászott és karsztos területek

38. § (1) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt felszínmozgás-veszélyes és alábányászott területen építményt elhelyezni (terepszint alatt, illetve fölött), bővíteni, felújítani,

illetőleg megszüntetni csak geotechnikai szakvélemény alapján készített, illetékes szakhatóság által véleményezett, jogerős engedély szerint szabad.

(2) Az alábányászott területen építményt elhelyezni csak üregkutatási szakvéleményben foglaltak alapján szabad. Az üregkutatásnak ki kell terjednie az üregek vízzel való töltöttségére, illetve az esetleges víz-szennyezettségre is.

(3) Mk keretövezetű felszínmozgás-veszélyes és karsztos területeken a gazdálkodáshoz szükséges építmények közül – szennyvízcsatorna-csatlakozás lehetősége nélkül – csak szerszámtároló, kiséptároló, illetve pince helyezhető el.

(4) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt karsztos területen a terület vízháztartását befolyásoló tevékenység – beépítés, burkolatlétesítés, közművesítés – csak az illetékes szakhatóság – az adott területre vonatkozó – megengedett szakvéleménye alapján, csak az abban foglaltak szerint végezhető.

(5) Szennyvízcsatorna nélküli karsztos területen épületet elhelyezni tilos.

(6) Bármely eredetű szennyezett vizet karsztos területeken elszikkasztani tilos.

(7) A közlekedési közterületek által nem érintett karsztos területeken a nem szennyezett felületekről elfolyó csapadékvizeket csatornával a területről elvezetni nem szabad, azokat helyben el kell szikkasztani, illetve öntözésre kell hasznosítani.

(8) Üzemanyag-töltő állomás karsztos területen csak kettősfalú tartállyal, indikátoros kivitelben létesíthető.

(9) A karsztos területen az használat-tartás és ahhoz tartozó építmények elhelyezése tilos.

A KÜLÖNBÖZŐ BEÉPÍTÉSI MÓDOK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINT BEÉPÍTHETŐ TERÜLETEK

39. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területen új épületet KÉSZ alapján lehet építeni, a jellemzően zártudvaros területek esetén új épület csak KSZT alapján helyezhető el.

(2) A kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) kivételével zárt sorú beépítés esetén, amennyiben az előkert 5,0 m-nél kisebb, lakás az épület közterület felőli épületrész földszintjén nem helyezhető el. Előkert esetében KÉSZ-ben kell meghatározni a lakóhelyiség földszinti padlószintjének minimális magasságát.

40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összárosi jelentőségű területeken a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (U_{bm}), a max. utcai homlokzatmagasságot (U_{hm}) és az épület legmagasabb pontját ($É_{lp}$) minden utcaszakaszra vonatkozóan.

Az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.

Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (U_{bm}) értéke az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.

Az épület legmagasabb pontja ($É_{lp}$) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.

(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.

(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,

a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m,

b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és

- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret +6,00 m, vagy
- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja.

(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:

a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-ből számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett.

b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:

- az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és
- a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és
- a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese.

A városképi illeszkedés (csatlakozás) követelményei

41. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét.

(2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni és alátámasztani.

(3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozást), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni.

SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINT BEÉPÍTHETŐ TERÜLETEK

42. § (1) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradó telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradó telek melletti határa és a visszamaradó telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(2) Terepszint alatti beépítésként kialakított, utcára néző támfalgarázs maximum két önálló bejárattal alakítható ki, melynek össz-szélessége nem haladhatja meg az utcai telekszélesség 1/3-át.

(3) Ha a telek eredeti lejtése a tervezett épület hosszában legalább 25%-os, akkor egy épület teraszházként való elhelyezése esetén a telek beépítettsége az övezetben megengedett mérték 1,25-szöröséig növelhető. A lejtő felőli (első) homlokzat magassága legfeljebb 4,5 m lehet. Ezen homlokzat vízszintes élvonalára – ennek hiányában az azt helyettesítő vízszintes képzett vonalra – illesztett és az épület felé irányuló, a vízszintessel az eredeti átlagos tereplejtéssel azonos szöget bezáró sík fölé építményrész – a kémények, szellőzők, tetőszelvények kivételével – nem nyúlhat.

II. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

43. § Beépítésre szánt terület csak belterületen lehet.

LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

44. § (1) Lakóterületi keretövezetek területén új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldalának mérete nem lehet nagyobb 250 m-nél.

(2) A jellemzően szabadonálló beépítésű keretövezetek területein (Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-

4) a KÉSZ-ben az alapellátás biztosítására olyan építési övezetek hozhatók létre, amelyeken:

a) oktatási épületek,

- b) művelődési és kulturális célú épületek,
- c) egészségügyi épületek,
- d) igazgatási épületek,
- e) a keretövezetben meghatározott maximális bruttó szintterületi mutatójú kiskereskedelmi épületek

helyezhetők el. Ennek érdekében az általános keretszabályozási határértéktől eltérő értékek határozhatók meg a keretövezetekhez rendelt táblázatok szerint. Az ily módon meghatározott építési övezetek területén lakás nem helyezhető el, a tulajdonos és a használó számára sem.

(3) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(4) Az Lke jelű keretövezetek területén kizárólag lakásépítés esetén részleges közművesítettség is megengedhető a 8. § (4) – (5) bekezdésében meghatározottak figyelembevételével, az alábbiak szerint:

a) a kialakított telek egyedi, telkenkénti szennyvíztisztítása korszerű szennyvíztisztító berendezéssel csak a szakhatóságok eseti hozzájárulása alapján lehetséges abban az esetben, ha lakásonként legalább 500 m² zöldfelület rendelkezésre áll,

b) ahol e rendelet hatályba lépése előtt már a telektömb telkeinek legalább 50%-án az engedéllyel épült épületek szennyvízkezelése a szakhatóságok által a korábbi előírások szerint engedélyezett módon történik, a közcsontra kiépítéséig maximum két lakás építhető közműpótló műtárgy elhelyezésével, de a közcsontra megépülte után a telken keletkező szennyvizet a közcsontra kell bevezetni,

c) közcsontra kiépítéséig az Lke-3 és az Lke-4 keretövezetek, a b) pont szerint még be nem épült területén maximum 1 lakás építhető ideiglenes közműpótló műtárgy létesítésével, de a közcsontra megépülte után a telken keletkező szennyvizet a közcsontra kell vezetni.

(5) A kertvárosias lakóterületek (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 jelű keretövezetek) telekterületein magas műtárgy és magas sajátos építmény magassága az építési övezetben meghatározott építménymagasság kétszeresét nem haladhatja meg. Amennyiben műtárgy vagy sajátos építmény meglévő épületen kerül elhelyezésre, az épület és a műtárgy vagy sajátos építmény együttes magassága nem haladhatja meg ezen értéket.

Ln-1 Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

45. § (1) A keretövezet területe a történelmi belvárosban a hagyományos, sűrű beépítésű, jellemzően zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A megengedett építménymagasság meghaladhatja a 12,5 m-t.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) sport-,
- d) szálláshely-szolgáltató,
- e) igazgatási,
- f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági és
- g) többszintes parkolóház

létesítmény is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény

helyezhetők el.

(4) A keretövezet telkein a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pinceszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken létesíthető. Telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

(6) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában az utcáról megközelíthető sorgarázsok nem helyezhetők el.

(7) Önálló parkolóház elhelyezése esetén KSZT alapján a telek 100%-a is beépíthető, a szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

(8) A keretövezet területén az építési övezeteket az 1. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

1.számú táblázat

Ln-1	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	-	-	70	4,0+(0,5)*	20	-
saroktelekre vonatkozó határértékek	-	-	80	4,0+(0,5)*	15	-

* bónusz kizárólag 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tető kontúrján belül) KSZT alapján

Ln-2 Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

46. § (1) A keretövezet területe a hagyományos beépítésű, jellemzően zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb ötszintes (földszint + négy emeleti szint, amibe a tetőtéri szint is beleszámít) épületek elhelyezésére szolgál. A megengedett építménymagasság meghaladhatja a 12,5 m-t.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport-,
- szálláshely szolgáltató,
- igazgatási,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági és
- többszintes parkolóház

létesítmény is elhelyezhető.

(3) Melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretövezet telkein a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pinceszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken engedhető meg. A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

(6) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.

(7) Önálló parkolóház elhelyezése esetén KSZT alapján a telek 100%-a is beépíthető, a szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

(8) A keretövezet területén az építési övezeteket a 2. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

2.számú táblázat

2. táblázat	Az építési övezet képzésénél						
Ln-2	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
határértékek							
általános határértékek	-	-	70	3,0+(0,5)*	20	-	20
saroktelekre vonatkozó határértékek	-	-	80	3,0+(0,5)*	15	-	20

* bónusz kizárólag 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tető kontúrján belül) KSZT alapján

Ln-T Nagyvárosias, telepszerű lakóterület

47. § (1) A keretövezet területe a telepszerűen kialakított, nagyvárosias lakóterületek többalakos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- sport-,
- szálláshely szolgáltató,
- igazgatási,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági és
- többszintes parkolóház

létesítmény is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet. KSZT-t legalább KÖu-1 keretövezetű területek által lehatárolt területegységben található Ln-T besorolású tömböket magába foglaló területrészre kell elkészíteni.

(5) KSZT-ben meg kell határozni:

a) kialakult úszótelkes beépítés környezetében azokat a területegységeket, amelyre a beépítés paraméterei vonatkoztathatók,

- a parkolásra szánt területeket, a felszín feletti vagy terepszint alatti járműtárolók helyeit,
- a játszóterületeket,
- sportterületeket,
- kutyafuttatókat,

f) az új beépítés számára kijelölt területeket, azok lehetséges funkcióinak meghatározásával, megtartandó közhasználatú zöldterületeket

(6) Telepszerűen beépülő új lakóterületen az elhelyezendő alapintézmények körét és szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni.

(7) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

48. § (1) Kialakult úszótelek alakja módosítható és legfeljebb 20%-al növelhető új épület létesítése, vagy meglévő épület bővítése esetén. Az így kialakult telken a területegységben meglévő épületek magasságát meg nem haladó építménymagasságú épület létesíthető.

(2) Meglévő telepszerű beépítésű lakóterületen új terepszint alatti járműtároló csak a meglévő értékes fás növényzet védelmének figyelembevételével helyezhető el.

(3) A keretövezet területén az építési övezeteket a 3. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

3.számú táblázat

Ln-T	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek kialakult lakótelepek esetén	-	-	35	2,5	50	-
általános határérték új telepszerű beépítés esetén	10.000	-	50	3,5	35	-

Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

49. § (1) A keretövezet területe a hagyományos, jellemzően zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
- c) sport célú

létesítmény elhelyezhető.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- a) Szálláshely-szolgáltató,
- b) igazgatási és
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági

létesítmény.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

(5) Új épület építése esetén a keretövezetben a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú új épület nem helyezhető el.

(6) Új épület építése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetők el.

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 4. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

4.számú táblázat

Lk-1	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	-	-	60	2,5	25	-

Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület

50. § (1) A keretővezet területe a hagyományos, jellemzően szabadonálló, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
- c) sport célú

létesítmény elhelyezhető.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- a) szálláshely-szolgáltató,
- b) igazgatási és
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági

létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló),
- c) kerti építmény

helyezhető el.

(4) A zárt sorú beépítési mód szerint már beépített területeken új épületet építeni KSZT alapján lehet.

(5) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(6) Új épület építése esetén a keretővezetben a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(7) A keretővezetben már meglévő beépítés esetén új önálló funkciójú épületként csak járműtároló létesíthető, ha azt a KÉSZ megengedi.

(8) A keretővezet területén az építési övezeteket az 5. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

5.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
<i>általános határértékek</i>							
Budán	-	-	25	1,0	65	-	-
Pesten	-	-	35	1,5	55	-	-
<i>engedményes határértékek</i>							
alapintézményi övezet képzése esetén	-	-	40	1,8	35	-	-

Lk-T Kisvárosias, telepszerű lakóterület

51. § (1) A keretővezet területe telepszerűen kialakított lakóterületek 12,5 m építménymagasságot meg nem haladó többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) sport,
- d) szálláshely- szolgáltató,

e) igazgatási és
f) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági létesítmény is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet. A KSZT-t legalább a KÖu-1 és KÖu-2 jelű keretövezetű területek által lehatárolt terület egységen belül elhelyezkedő Lk-T keretövezetbe tartozó lakóterületre kell elkészíteni.

(5) KSZT-ben meg kell határozni:

- a) a kialakult úszótelkes beépítés környezetében azokat a terület egységeket, amelyre a beépítés paraméterei vonatkoztathatók,
- b) a parkolásra szánt területeket,
- c) a járműtárolók elhelyezésére szánt területeket aszerint, hogy azok felszín felett vagy terepszint alatt létesíthetők,
- d) a megtartandó közhasználatú zöldterületeket,
- e) a játszóterületeket,
- f) a sportterületeket,
- g) kutyafuttatókat,
- h) a meglévő épületek számára szükség esetén utólagosan kialakítható telkek területét,
- i) az új beépítés számára kijelölt területeket, azok lehetséges funkcióinak meghatározásával.

(6) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

(7) A keretövezetben legfeljebb 1ha nagyságú telkek bekeríthető lakóparkként kialakítható. A telkek közterülettel határos oldala legfeljebb 100,0 m lehet.

(8) Meglévő telepszerű beépítés esetén magastető ráépítés egységes építészeti koncepció alapján valósítható meg.

(9) A keretövezet területén az építési övezeteket a 6. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

6.számú táblázat

Lk-T	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telkekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb		legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték		építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%		m	m
határértékek							
általános határértékek kialakult lakótelepek esetén	-	-	35	1,75	35	-	-
általános határérték új telepszerű beépítés esetén	5.000	-	35	1,75	30	-	-

Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépíthető lakóterület

52. § (1) A keretövezet területe az intenzív beépítésű, jellemzően szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A legfeljebb négylakásos lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületet,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületet

is el lehet helyezni.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) sportépítmény,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(6) A keretövezet telkein minden teljes 200 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként legfeljebb hat.

(7) A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület és az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

(8) kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el.

53. § (1) KSZT alapján zárt sorú beépítési módú építési övezet is kialakítható, sorházas beépítés céljából. Az épületeket építészeti egységesen kell kialakítani.

(2) Ikres beépítési mód esetén a legkisebb kialakítható telekméret legalább az általános keretszabályozási határérték 50%-ának megfelelő méretű legyen.

(3) A keretövezet területén legalább tömbméretű területet érintően létrehozható olyan építési övezet, melyben a lakóépületen kívül önálló épületben – a keretövezet terhelési kategóriájának megfelelő – kisipari funkciók is elhelyezhetők.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 7. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

7.számú táblázat

Lke-1	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület m ²		beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	m
<i>általános határértékek</i>							
szabadonálló, oldalhatáron álló beépítés	800	-	25	0,7	55	-	-
ikres beépítés	400	-	25	0,7	55	-	-
zárt sorú beépítés	300	-	35*	0,7	40*	-	-
csoportházas beépítés	180		35*	0,7	40*	-	-
<i>engedményes határértékek</i>							
alapellátást biztosító építési övezet képzése esetén	2000	-	50*	1,0	25*	-	-
kialakult aprótelek esetén	400	-	35*	0,7	45*	-	6,0

* OTÉK-tól való eltérés

Lke-2 Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület

54. § (1) A keretövezet területe a laza beépítésű, jellemzően szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A legfeljebb négylakásos lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületet,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületet,

is el lehet helyezni.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

55. § (1) A keretövezet telkein minden teljes 250 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként a hegyvidéki zóna területén legfeljebb négy.

(2) A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület, illetőleg az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

(3) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el. Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el.

(4) Kialakult telekállapot esetén, amennyiben az egyes telkek jellemző telekmérete nem éri el a 800 m²-t, a beépítés mértéke az építési övezet meghatározásánál 5%-kal növelhető.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 8. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

8.számú táblázat

Lke-2	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
<i>általános határértékek</i>							
szabadonálló, oldalhatáron állóbeépítés	1000	-	20	0,5	60	-	-
ikres beépítés	500	-	20	0,5	60	-	-
<i>engedményes határértékek</i>							
alapellátást biztosító építési övezet képzése esetén	2000	-	30	0,6	45	-	-

Lke-3 Kertvárosias, hegyvidéki lakóterület

56. § (1) A keretövezet területe a hegyvidéki laza beépítésű, jellemzően szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális

létesítményt is el lehet helyezni.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- b) sportépítmény,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

57. § (1) A keretövezet telkein minden teljes 300 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként legfeljebb négy.

(2) A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület, illetőleg az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

(3) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el. Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épületet helyezhető el.

(4) Ikres beépítési mód esetén a legkisebb kialakítható telekméret legalább az általános keretszabályozási határérték 50%-ának megfelelő méretű legyen.

(5) A hegygerincek környékén, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határánál, illetve ott, ahol azt városképi illeszkedés biztosítása megkívánja, építménymagassági korlátozás mellett, speciális építési övezet határozható meg engedményes beépítési mértékkel.

(6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 9. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

9.számú táblázat

Lke-3	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
<i>általános határértékek</i>							
szabadonálló, oldalhatáron álló beépítés	1000	-	15	0,4	75	-	-
ikres beépítés	500	-	15	0,4	75	-	-
<i>engedményes határértékek</i>							
alapellátást biztosító építési övezet képzése esetén	2000	-	25	-	-	-	-
engedmény építménymagassági korlátozás esetén	1000	-	25	0,4	65	-	5,0

Lke-4 Kertvárosias, nagytelkes hegyvidéki lakóterület

58. § (1) A keretővezet területe a hegyvidéki nagytelkes, laza beépítésű, szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó,
- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális

létesítményt is el lehet helyezni.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- b) sportépítmény,
- c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 500 m²-t.

59. § (1) A keretővezet telkein minden teljes 500 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként legfeljebb négy.

(2) A keretővezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület, illetőleg az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

(3) A hegygerincek környékén, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határánál, illetve ott, ahol azt városképi illeszkedés biztosítása megkívánja, építménymagassági korlátozás mellett, speciális építési övezet határozható meg engedményes beépítési mértékkel.

(4) A keretővezet területén az építési övezeteket a 10. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

10.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
Lke-4							
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
szabadonálló, oldalhatáron álló beépítés	2000	-	10	0,25	80	-	-
<i>engedmények határértékei</i>							
alapintézményi övezet képzése esetén	2000	-	20	0,4	70	-	-
engedmény építménymagassági korlátozás esetén	2000	-	15	0,25	75	-	5,0

VEGYES TERÜLET**Általános előírások a vegyes területekre**

60. § (1) A keretővezetek területén új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldalának mérete nem lehet nagyobb 250 m-nél.

(2) A területen új építményt csak KSZT alapján lehet elhelyezni.

(3) KÉSZ-ben új beépítés feltételeként a telekterület egy részén a közhasználat biztosítása írható elő. A kerületi önkormányzat és a tulajdonos között erre vonatkozóan kötendő szerződésben rögzíteni kell, hogy a közhasználat időbeli korlátozással vagy anélkül biztosítandó. Az időbeli korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja. A közhasználatú területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének.

(4) A keretövezetekben a vegyes területeken egyébként megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

Vt-VK Városközpont vegyes terület

61. § (1) A keretövezet területe a történelmi belvárost és a Duna mentén déli irányba kiterjesztett városközponti területeket foglalja magába.

(2) A keretövezet területe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan országos és helyi települési szintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- a) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- b) parkolóház,
- c) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
- d) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 15.000 m²-t, egy épületszint bruttó területe nem haladhatja meg az 5000 m²-t.

62. § (1) Zárt sorú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken közforgalmú létesítmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb, az előírt legkisebb zöldfelületi mérték ez esetben tetőkertként kialakítható. 1945 előtt épült, közforgalmú épület udvarának üvegtetővel történő lefedése KSZT alapján lehetséges, ez esetben a zöldfelületi mérték biztosításától el lehet tekinteni

(2) Az 1. számú melléklet azon területein, ahol elő van írva a lakódominancia megőrzése, a KÉSZ-ben a lehatárolt terület egészére vonatkozóan biztosítani kell, hogy a jellemző rendeltetés meghatározott arányban a lakófunkció legyen. A meghatározott arány telektömbökre vagy a lehatárolt terület egészére vonatkozóan is biztosítható.

(3) A (2) bek. szempontjából jellemzően lakófunkciójú rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet, ha szálláshely-szolgáltató épület kerül elhelyezésre, vagy ha a lakóépületben nem lakáscélú funkció csak a pincszinten, a földszinten, az első emeleti szinten létesül.

(4) A fásítottság mértéke 1 db fa/250 m².

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 11. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

11.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Vt-VK	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m²		%	m²/m²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	5000	80	4,5+(1,0)**	10	-	25
Lakásfunkciót lehetővé tevő építési övezetben	-	5000	80	4,0+(0,5)* +(1,0)**	15	-	25

* bónusz kizárólag 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tető kontúrján belül) KSZT alapján

** bónusz kizárólag meglévő épület első pincszintjén lévő, a földszinti rendeltetési egységeket kiszolgáló, nem önálló rendeltetési egységek elhelyezésére

Vt-VR Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével

63. § (1) A keretövezet területe az átmeneti és a hegyvidéki zónában található városrészközpontokat foglalja magába.

(2) A keretövezet területe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő a **15. §** figyelembevételével,
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 10.000 m²-t, 300 m-es körzeten belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 15.000 m²-t. Kivételt képeznek a **16. § (2)** bekezdés szerinti intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontok.

(6) A fásítottság mértéke 1 db fa/250 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 12. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

12.számú táblázat

		Az építési övezet képzésénél					
		az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
Vt-VR	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m²		%	m²/m²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	10000	70	4,0+(1,0)*	20	-	-
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben	-	10000	70	3,5	25	-	-

* bónusz kizárólag KSZT alapján a 2/c. számú melléklet szerinti, városzerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egységen belül

Vt-VRE Városrészközpont az elővárosi zóna területén

64. § (1) A keretövezet területe az elővárosi zónában található városrészközpontokat foglalja magába.

(2) A keretövezet területe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- parkolóház,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6000 m²-t. Legalább 1000 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület növelhető, de telkenként legfeljebb 15.000 m² lehet.

(6) A fásítottság mértéke 1 db fa/250 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 13. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

13.számú táblázat

Vt-VRE		Az építési övezet képzésénél									
		az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható					
legkisebb		legnagyobb		legnagyobb megengedett		legkisebb		legnagyobb megengedett			
paraméter típusa		terület		beépítési mérték		szintterületi mutató		zöldfelületi mérték		építménymagasság	
		m ²		%		m ² /m ²		%		m	
határértékek											
általános határértékek		-	5000	60	3,0	30	-	12,5			
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben		-	5000	60	2,5	35	-	12,5			

Vk Központi vegyes terület

65. § (1) A keretövezet területe több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A keretövezet területén

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- lakóépület és

j) parkolóház
helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény
- d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg

- a) belső és a hegyvidéki zóna területén a 3000 m²-t,
- b) az átmeneti zóna területén a 10.000 m²-t,
- c) az elővárosi zóna területén a 6.000 m²-t.

(5) Az elővárosi zóna területén legalább 1000 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület növelhető, de telkenként legfeljebb 15.000 m² lehet.

(6) Az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

(7) Kizárólag szabadonálló beépítés esetén a keretövezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető, a földszintes járműtároló kivételével.

(8) Az építménymagasság értékeit KÉSZ-ben a környező beépítés figyelembevételével kell meghatározni. Ha az építési övezet a lakófunkciót is megengedi, a lakóépület szintszáma legfeljebb egy szinttel lehet magasabb, mint a környező, meglévő lakófunkciójú beépítés.

(9) A fásítottág mértéke 1 db fa/250 m².

(10) A keretövezet területén az építési övezeteket a 14. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

14.számú táblázat

Vk	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
<i>általános határértékek</i>							
szabadonálló beépítés	-	-	-	3,0	35	-	-
zárt sorú beépítés	-	10.000	-	4,0+(0,5)*	25	-	-
<i>lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben</i>							
szabadonálló beépítés	-	-	35	2,0	40	-	12,5**
zárt sorú beépítés	-	5.000	45	2,5	30	-	12,5**

* bónusz kizárólag KSZT alapján a 2/c. számú melléklet szerinti, városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egységen belül

** az elővárosi és a hegyvidéki zóna területén

Vk-Z Jelentős zöldfelületű központi vegyes terület

66. § (1) A keretövezet területe a jelentős zöldfelületet igénylő - illetve ahol a városszerkezeti elhelyezkedés miatt jelentős zöldfelület megőrzése biztosítása indokolt – központi vegyes funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) A keretövezet területén

- a) igazgatási épület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) sportépítmény,
- f) a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül irodaépület,

g) a d) pont szerinti rendeltetések kiszolgáltatására legfeljebb 1-1 db lakás helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény
- d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(5) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 15. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni

15.számú táblázat

13.Számú táblázat							
	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
Vk-Z	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	35	2,0	50	-	-

Vk-ZL Jelentős zöldfelületű, lakófunkció elhelyezését is lehetővé tevő központi vegyes terület

67. § (1) A keretövezet területe a jelentős zöldfelületet igénylő központi vegyes funkciók elhelyezésére szolgál. A keretövezet területén a lakófunkció is megengedett.

(2) A keretövezet területén

- a) igazgatási épület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- d) sportépítmény,
- e) lakóépület és
- f) a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül irodaépület

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény
- d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(5) A keretövezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetekben a beépítés mértékét és a szintterületi mutatót a környezetben elhelyezkedő lakóterületek átlagos beépítési mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, de ebben az esetben sem haladhatja meg a beépítési mérték a 25%-ot, és a szintterületi mutató az 1 m²/m²-t.

(6) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 16. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

16.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Vk-ZL	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határérték	-	-	35	2,0	50	-	-
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben	-	-	25	1,0	50	-	-

GAZDASÁGI TERÜLET

Általános előírások

- 68. §** (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
 (2) Új építményt csak KÉSZ rendelkezései alapján lehet elhelyezni.

Gksz Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület

69. § (1) A keretövezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A keretövezet területén
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
 - igazgatási épület,
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
 - sportépítmény
- helyezhető el.

(3) Ha a KÉSZ lehetővé teszi, a területen

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület
- is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6.000 m²-t, 300 m-es körzeten belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 10.000 m²-t.

(6) A keretövezetben zárt sorú és szabadonálló beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni.

70. § (1) A keretövezetben meglévő és működő ipari termelő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, rendeltetés változás vagy bővítés engedhető meg, mely a terület környezeti terhelését nem növeli.

(2) Amennyiben a telken védett épület vagy épületek állnak, és ezek beépítési mértéke meghaladja a 65%-ot, új beépítés nem helyezhető el.

(3) Átalakuló, funkciót váltó ipari területen a KÉSZ előírhatja a központi vegyes funkciók dominanciáját. Ez esetben a szintterületi mutatóra és a legkisebb zöldfelületi mértékre vonatkozó engedélyes határértékek akkor alkalmazhatók, ha az érintett átalakuló telektömb területén az építhető bruttó szintterület legalább kétharmada központi vegyes funkcióként kerül kialakításra.

(4) A fásítottág mértéke 1 db fa/300 m².

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 17. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

17.számú táblázat

17. Számú táblázat

Gksz	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
paraméter típusa	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek							
általános határértékek	1500	-	45	2,4	25	-	27*
engedélyes határértékek							
átalakuló munkahelyi terület engedélyes vegyes funkciók dominanciája esetén	-	-	-	3,0	20	-	-
FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén	-	-	-	3,0	10**	-	-

* hegyvidéki zóna területén 16 m

** OTÉK-tól való eltérés

Gksz-Z Jelentős zöldfelületű gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület

71. § (1) A keretövezet területe elsősorban a jelentős zöldfelülettel rendelkező, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A keretövezet területén

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási épület,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
- sportépítmény

helyezhető el.

(3) Ha a KÉSZ lehetővé teszi, a területen

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület

is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6000 m²-t.

(6) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(7) A keretövezetben meglévő és működő ipari, termelő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, rendeltetés változás vagy bővítés engedhető meg, amely a terület környezeti terhelését csökkenti vagy nem növeli.

(8) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(9) A keretövezet területén az építési övezeteket a 18. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

18.számú táblázat

Gksz-Z	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	-	-	35	2,0	35	24

Gksz –LT Logisztikai terület

72. § (1) A terület közlekedési, szállítási, raktározási funkciójú létesítmények, valamint az ezekhez kapcsolódó irodai, csomagolótechnikai, kiegészítő ipari funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) Az irodai funkciók nem haladhatják meg a bruttó szintterület 20%-át, a csomagolótechnikai és kiegészítő ipari funkciók a bruttó szintterület 10%-át.

(3) Kiskereskedelmi funkció nem helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény

e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(6) A Duna-parttal rendelkező területek esetén a környezetkímélő szállítási forma preferálása érdekében biztosítani kell kikötő létesíthetőségét.

(7) Amennyiben a KÉSZ lehetővé teszi, a területen üzemanyagtöltő állomás is elhelyezhető.

(8) A fásítottság mértéke 1 db fa/300 m².

(9) A keretövezet területén az építési övezeteket a 19. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

19.számú táblázat

Gksz-LT	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	20.000	-	50	1,5	20	-

Gip Ipari terület

73. § (1) A keretövezet területe olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A keretövezetben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások nem helyezhetők el.

(3) Amennyiben a KÉSZ lehetővé teszi, a területen szociális épület is elhelyezhető.

(4) Kis- és nagykereskedelmi funkció nem helyezhető el.

(5) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(6) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(7) A fásítottság mértéke 1 db fa/300 m².

(8) A keretövezet területén az építési övezeteket a 20. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

20.számú táblázat

20. Számú táblázat		Az építési övezet képzésénél					
		az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
Gip		legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	35	2,4	25	-	-

Gip-ET Energiatermelési ipari terület

74. § (1) A keretövezet a gazdasági területek védőtávolságot igénylő energiatermelő technológiák, létesítmények, építmények, telepek és a tevékenységhez kötődő, azt kiszolgáló és ellátó egyéb építmények elhelyezésére szolgáló része.

(2) A keretövezet területén kizárólag a következő létesítmények és építmények elhelyezését lehet biztosítani:

a) erőmű,

b) fűtőmű,

c) hulladékhasznosító mű nem veszélyes hulladékok számára, valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló:

d) iroda,

e) szociális épület,

f) raktár,

g) járműtároló.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény (

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

- (4) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.
- (5) A keretővezet területén az építési övezeteket a 21. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

21.számú táblázat

Gip-ET	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	-	-	45	2,4	25	-

ÜDÜLŐTERÜLET

Általános előírások

75. § (1) Üdülőterület keretővezetek területén új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldala nem lehet nagyobb 150 m-nél.
- (2) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².
- (3) A keretővezet területén épületet csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

Üő Üdülőházas üdülőterület

76. § (1) A keretővezet területén olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

- (2) Sport- és egyéb rekreációs tevékenység építményei is elhelyezhetők.
- (3) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény
- helyezhető el.
- (4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 500 m²-t.
- (5) A keretővezet Duna mentén kijelölt területein az építési övezetek meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:
- az építési övezet területén új építményt elhelyezni, meglévő épületeket bővíteni csak KSZT alapján szabad,
 - az árvízvédelemmel nem, vagy még nem teljes körűen biztosított területeken az elhelyezhető vízi létesítmények és építmények körét, valamint ezek magassági elhelyezését a mértékadó árvízszint és az eddig előfordult legmagasabb árvízszint figyelembevételével a KÉSZ-ben kell meghatározni,
 - a keretővezetben a fő rendeltetésnek megfelelő épületen kívül önálló funkciójú épületként csak a terület rendeltetését szolgáló és a fenntartásához szükséges kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú tárolóépület létesíthető,
 - a part menti, valamint a Duna-parti közterületre néző építési telkeken a Dunával párhuzamos épülethomlokzat hossza legfeljebb 20 m lehet,
 - az építési telkek beépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a telek zöldfelületének kialakításáról oly módon, hogy – a meglévő faállományt is figyelembe véve – a teljes telekterület minden 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fa legyen a telken.

(6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 22. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

22.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
Üü	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	2000	-	20	0,6	60	11

Üh Hétvégi házas üdülőterület

77. § (1) A keretövezet területén legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
- (2) Ha a KÉSZ lehetővé teszi, vendéglő, kereskedelmi és sportépítmény is elhelyezhető.
- (3) A melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény
- helyezhető el.
- (4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 250 m²-t.
- (5) A főrendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- (6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 23. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

23.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
Üh	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	800	-	10	0,2	75	6,0

KÜLÖNLEGES TERÜLET

Általános előírások

78. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (adott területhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a többi beépítésre szánt területtől eltérnek.

(2) A különleges területen elhelyezendő, a keretövezetben rögzített, meghatározott paraméterekkel rendelkező építmények és létesítmények más keretövezet területén nem helyezhetők el.

(3) A különleges területeken új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

(4) Amennyiben KÉSZ másképpen nem rendelkezik, a keretövezetek területén a beépítési mód szabadonálló.

K-HT Honvédelmi területek

79. § (1) A keretövezet területe az 1 ha-nál nagyobb honvédelmi létesítményeket foglalja magába.

(2) A keretövezet területén a honvédelmi létesítményeken kívül az azokhoz tartozó szálláshely – szolgáltató épületeket valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló irodaházakat és egyéb létesítményeket lehet elhelyezni.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A fásítottság mértéke 1 db fa/200 m².

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 24. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

24.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
K-HT	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	10.000	-	40	2,5	-	-

K-EÜ Egészségügyi területek

80. § (1) A keretövezet területe egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a 200 ágynál nagyobb kapacitású kórházak és szanatóriumok, valamint rendelők és az alaprendelést kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 25. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

25.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
K-EÜ	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	10.000	-	35	2,5	40	-

K-TP Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei (tematikus park)

81. § (1) A keretövezet területe különböző, 20.000 m² nettó szintterületnél nagyobb vásárok és kiállítások, az 1200 férőhelynél nagyobb kongresszusi központok, az 1 ha-nál nagyobb szabadtéri bemutatók és szabadidőparkok elhelyezésére szolgál, melyen a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek is elhelyezhetők.

(2) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény
- d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(3) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 26. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

26.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
K-TP	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek							
általános határértékek	-	-	35	2,5	30*	-	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-ÁN Állat- és növénykertek területei

82. § (1) A keretövezet területén kizárólag állat- és növénykert helyezhető el.

(2) A területen csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény
- d) állatól, állatkifutó,
- e) trágyatároló, komposztáló,
- f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(3) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 27. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

27.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
K-ÁN	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek							
általános határértékek	-	-	40	0,5	40	-	-

K-SP Nagyterjedésű sportolási célú területek

83. § (1) A keretövezet területe a 10.000-nél több nézőt befogadó sportlétesítmények, a strandok valamint egyéb rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a sportlétesítményeket kiszolgáló funkcióként

- a) szálláshely – szolgáltató építmény,
- b) vendéglátás, szolgáltatás,
- c) a sportfunkcióval kapcsolatos iroda

helyezhető el.

(3) A Dunával határos telkeken hajózással kapcsolatos szolgáltatások is elhelyezhetők.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény

helyezhető el.

(5) Gyepes sportpálya területe 100% mértékben beszámítható a legkisebb zöldfelületi mértékbe.

(6) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 28. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

28.számú táblázat

20.32. számú táblázat	Az építési övezet képzésénél						
K-SP	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek							
általános határértékek	-	-	35	1,0	20* 40**	-	-

* sportpályák területén, OTÉK-tól való eltérés

** strandterület esetén

K-BK Nagy bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú területek

84. § (1) Ide tartoznak a különösen nagyterületű, kollektor pályán keresztül közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkező, telkenként több mint 15.000 m² bruttó kereskedelmi szintterületű bevásárlóközpontok területei.

(2) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény
- d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(3) A kialakításra kerülő felszíni parkolóknak legfeljebb 50%-a helyezhető el a főút felőli közterületi telekhatár és az épület között.

(4) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 29. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

29.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
K-BK						
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>						
általános határértékek	20.000	-	30	1,0	40	

K-T Temetői területei

85. § (1) A keretővezet területe a temetkezés célját szolgálja.

(2) A keretővezet területén

- egyházi és világi kegyeleti épület,
- ravatalozó,
- iroda – közönségforgalmi, temetőüzemi – szociális épület,
- krematórium,
- sírbolt, emlékmű,
- hamvszóró építmény,
- urnafal,
- kereszt, harangláb, emlékoszlop,
- virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges építmény,
- tájékoztató építménye,
- portaépület és
- illemhely

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékártály-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(4) Új temető kialakítása, meglévő temető bővítése, átalakítása KSZT alapján lehetséges.

(5) A keretővezetben a legnagyobb építménymagasságot – a szükséges technológia, tájkarakter és városképi szempontok függvényében – KSZT-ben kell meghatározni.

86. § (1) A sírhelyek zöldfelületei nem számíthatók be a legkisebb zöldfelület mértékébe.

(2) A fásítottág mértéke legalább 1 db fa/ 200 m².

(3) Az új, illetve bővítésre kerülő temetőkben kialakítandó, fásított védősávban közösségi kegyeleti hely, kegyeleti létesítmény elhelyezhető.

(4) Kerítés legfeljebb 3 m magas lehet. A kerítés urnafallal kombinálva is kialakítható.

(5) A keretővezet területén az építési övezeteket a 30. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

30.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
K-T						
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	-	-	10	0,5	40	-

K-KÜ1 Közlekedésüzemi járműtelepek elhelyezésére szolgáló területek

87. § (1) A keretövezet területe a közforgalmú közlekedési hálózatok járműparkjának tárolására, karbantartására, javítására és azok kapcsolódó funkcióinak ellátására szolgáló terület.

(2) A területen az (1) bekezdés szerinti funkciók ellátásához szükséges építményeken kívül igazgatási és szociális épület is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 31. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

31.számú táblázat

K-KÜ1	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	-	-	40	1,0	10*	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-KÜ2 Közlekedésüzemi és vegyes funkciók közös elhelyezésére szolgáló területek

88. § (1) A keretövezetbe azok a városias környezetbe beékelődő közforgalmú közlekedési hálózatok átszálló csomópontjai, fontosabb végállomásai, az átmeneti és elővárosi zónában elhelyezkedő gyorsvasúti vonalak járműtelepei tartoznak, ahol a jelentős személyforgalom miatt – többszintes területfelhasználással – központi vegyes funkciók elhelyezése is indokolt.

(2) A területen a közlekedést kiszolgáló építményeken kívül

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- sportépítmény és
- irodaépület

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- kerti építmény
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 15.000 m²-t. Kivételt képeznek a 16. § (2) bekezdés szerinti intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontok területei.

(5) A terepszint alatti beépítés illetve a felülépítés mértéke elérheti a 100%-ot.

(6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 32. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

32. számú táblázat

52.Számú táblázat							
	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
K-KÜ2	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	50*	2,0	10*	-	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-HU Hulladékkezelés területei

89. § (1) A terület kizárólag a települési kommunális hulladékok kezelését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál, melyek terepszint feletti, illetve terep alá süllyesztett kivételűk lehetnek.

(2) E területeken belül a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- szociális épület,
- iroda,
- raktár,
- járműtároló,
- gépjármű- és munkagép karbantartó műhely és
- depóniagáz mentesítő, illetve hasznosító létesítmény

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A területen létesülő hulladékkezelési technológia és a berendezések, építmények a törvények és szakhatósági előírások által meghatározott védőterületét többszintes növényállománnyal kell kialakítani és folyamatosan fenntartani.

(5) A fásítottság mértéke 1 db fa/200 m².

(6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 33. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

33. számú táblázat

53. számú táblázat							
	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
K-HU	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	40	1,0	20*	-	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-SZK Szennyvízkezelés területei

90. § (1) A terület kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését valamint szennyvíztisztító telepek esetében a telepen ártalmatlanítható szerves anyagok átadás-átvételét, kezelését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál, melyek a funkcióktól függően terepszint feletti, illetve terep alá süllyesztett kivételűk lehetnek.

(2) E területeken belül a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- a) szociális épület,
- b) iroda,
- c) raktár és
- d) járműtároló

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5) A területen létesülő szennyvízkezelési technológia és a berendezések, építmények a törvények és szakhatósági előírások által meghatározott védőterületét többszintes növényállománnyal kell kialakítani és folyamatosan fenntartani.

(6) A fásítottság mértéke 1 db fa/200 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 34. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

34.számú táblázat

34. számú táblázat	Az építési övezet képzésénél						
K-SZK	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
	terület		beépítési mérték	színterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
paraméter típusa	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	40	1,0	20*	-	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-KT Kikötői terület

91. § (1) A keretövezet területén a hajózással kapcsolatos személyszállítás, teherszállítás, sportcélú vízi közlekedés és az azzal összefüggő funkciókat jelentő építmények helyezhetőek el.

(2) A kikötő üzemi építményei mellett a tevékenységet kiegészítő

- a) kereskedelmi, szolgáltató épület,
- b) vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) igazgatási épület,
- d) irodaépület,
- e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,

- c) kerti építmény
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 35. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

35.számú táblázat

33. számú táblázat	Az építési övezet képzésénél						
K-KT	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
paraméter típusa	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	40	1,5	10*	-	-

* OTÉK-tól való eltérés

III. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Általános előírások

92. § (1) Közúti területeken a beépítés mértéke legfeljebb 1%, tömegközlekedés végállomási területen 5% lehet.

(2) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- a) parkolóház és mélygarázs,
- b) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény

helyezhető el.

KÖu-1 Fővárosi jelentőségű közúti területek

93. § (1) A keretövezet területe a gyorsforgalmi utakat, valamint a fővárosi főúthálózat elemeit és városi tereit foglalja magába.

(2) A keretövezetbe tartozó közterületeken elsődlegesen:

- a) a közúti pályák, azok csomópontjai és műtárgyai, kiszolgáló és üzemi létesítményei,
- b) a közforgalmú közlekedési hálózat pályái, végállomásai valamint megállóhelyei, és azok építményei,
- c) közhasználatú felszíni várakozóhelyek valamint
- d) a parkolóházak és a mélygarázsok a szükséges felszíni építményekkel,
- e) kerékpáros valamint gyalogos közlekedés pályái, műtárgyai és létesítményei,

- f) személyhajózás kikötői,
- g) iparvágányok,
- h) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
- i) közművek és hírközlési létesítmények helyezhetők el.

(3) A tervezett főútvonalak belterületi szakaszai esetében a területbiztosítás a kétoldali fasor elhelyezését lehetővé kell tegye.

(4) Gyorsforgalmi utak, valamint az országos jelentőségű főútvonalak mentén külterületen az út területének szélétől 30 m széles védőerdősávot kell telepíteni a beruházás részeként.

(5) A közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai és átszálló csomópontjai területén, valamint közhasználatú parkolóházak és mélygarázsok esetén KSZT alapján helyszínenként összesen legfeljebb 100 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény is elhelyezhető.

KÖu-2 Városrész jelentőségű közúti területek

94. § (1) A keretövezet területe az egyes városszerkezeti egységek fontosabb gyűjtőút hálózati elemeit és városi tereit, valamint a közúti villamos vasúti hálózat különálló elemeit foglalja magába.

(2) A keretövezetbe tartozó területen elsődlegesen:

- a) a közúti pályák, azok csomópontjai és műtárgyai, kiszolgáló és üzemi létesítményei,
- b) a közforgalmú közlekedési hálózat pályái, végállomásai valamint megállóhelyei, és azok építményei,
- c) közhasználatú felszíni várakozóhelyek, mélygarázsok valamint
- d) kerékpáros valamint gyalogos közlekedés pályái, műtárgyai és létesítményei,
- e) belföldi személyhajózás kikötői,
- f) iparvágányok,
- g) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
- h) közművek és hírközlő létesítmények helyezhetők el.

(3) Közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai és átszálló csomópontjai területén KSZT alapján helyszínenként összesen legfeljebb 100 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény helyezhető el.

KÖu-3 Helyi jelentőségű közúti területek

95. § (1) A keretövezet területe a kisebb jelentőségű gyűjtőutakat és a teljes lakó-kiszolgáló úthálózatot foglalja magába.

(2) A keretövezetbe tartozó területeken elsődlegesen:

- a) a közúti pályák, azok csomópontjai és műtárgyai,
- b) a közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai, valamint megállóhelyei és azok építményei
- c) a közhasználatú felszíni várakozóhelyek, mélygarázsok,
- d) a kerékpáros, valamint gyalogos közlekedés pályái, műtárgyai és létesítményei,
- e) belföldi személyhajózás kikötői,
- f) iparvágányok,
- g) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
- h) közművek és hírközlési létesítmények helyezhetők el.

(3) Gyalogos utcáról vagy gyalogos övezetbe tartozó közterületről kiszolgált, önálló parkolóház, mélygarázs, felszíni parkoló nem építhető.

KÖT Tömegközlekedés végállomási területe

96. § (1) A keretövezet területe a közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai, valamint azok építményei számára szolgál.

(2) A területen telkenként legfeljebb összesen 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény helyezhető el.

EGYÉB KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

Általános előírások

97. § (1) A keretövezetek területén a beépítés mértéke legfeljebb 5% lehet.

(2) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- a) mélygarázs,
- b) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

helyezhető el.

KÖK Kötőtpályás tömegközlekedés területe

98. § (1) A keretövezet területén a kötőtpályás közforgalmú közlekedési eszközök hálózata – a közúti villamos vasúti hálózat kivételével – helyezhető el.

(2) A terület:

- a) a MÁV vasútvonalak,
- b) a HÉV, a metró felszíni szakaszai,
- c) a Fogaskerekű vasút, sikló és a Gyermekvasút,
- d) mindezek pályaudvarai, állomásai, megállóhelyei, vágányai, műtárgyai, műszaki és biztosító berendezései, azok működtetéséhez szükséges építmények, egyéb közlekedési pályák,
- e) városi közforgalmú közlekedési hálózatok végállomásai, valamint megállóhelyei és azok építményei,
- f) közhasználatú felszíni várakozóhelyek, valamint parkolóházak és mélygarázsok,
- g) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
- h) közművek és hírközlési létesítmények

elhelyezésére szolgál.

(3) Az 1. számú mellékletben meghatározott vasúti megállók és állomások területén legfeljebb összesen 500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi és vendéglátó létesítmény helyezhető el.

(4) Vasútállomás és vasúti megálló újonnan történő létesítése, vagy áthelyezése csak KSZT alapján lehetséges.

KÖI Légi közlekedés területe

99. § (1) A keretövezet területén repülőterek és a kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(2) A terület:

- a) a polgári repülés körébe tartozó személyszállítás, teherszállítás, sportcélú repülés pályái és létesítményei, műszaki biztosító berendezései, azok üzemeltetéséhez kapcsolódó mértékben egyéb építmények,
- b) egyéb közlekedési pályák,

- c) egyéb közforgalmú közlekedési hálózatok végállomásai, állomásai és megállóhelyei,
 - d) felszíni várakozóhelyek, valamint mélygarázsok és parkolóházak,
 - e) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
 - f) közművek és hírközlési létesítmények
- elhelyezésére szolgál.
- (3) KSZT-ben területileg meghatározott helyen
 - a) szálláshely szolgáltató épület,
 - b) igazgatási épület,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - d) 1200 férőhelynél kisebb kongresszusi központ,
 - e) raktározási létesítmény,
 - f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - g) üzemanyagtöltő állomás a 15. § figyelembevételével
- is elhelyezhető.

ZÖLDTERÜLETEK

Általános előírások a zöldterületekre

100. § (1) A Z jelű keretövezetekben építményt – a pavilonok kivételével - elhelyezni csak kertépítészeti munkarészt is tartalmazó KSZT alapján lehet.

- (2) A keretövezetekben elhelyezhető
- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
- b) vendéglátó épület,
- c) nyilvános illemhely,
- d) a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület,
- e) a közlekedést szolgáló építmény (gyalogos felület, kerékpáros felület, üzemeltetést biztosító belső utak).

(3) A keretövezetekben – kivétel a Z-KK és a Z-KÜ keretövezet – mélygarázs létesíthető, melynek építési módjáról KSZT-ben rendelkezni kell.

(4) A keretövezetek területén a tényleges zöldfelület - a Z-FK keretövezetben a faegyedek - öntözési lehetőségét biztosítani kell.

Z-FK Fásított köztér

101. § (1) A keretövezetbe tartoznak a város jellemzően burkolt, elsősorban gyalogos terei.

- (2) Új fásított köztér legkisebb szélessége 20 m.
 - (3) A keretövezetben épületet elhelyezni nem lehet, terepszint alatti építmény elhelyezhető.
 - (4) A melléképítmények közül:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény
- helyezhető el.
- (5) A keretövezetben közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.
 - (6) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/300 m².
 - (7) A fásítottság minimális mértékének megfelelő lombos fa csak közvetlen talajkapcsolatos módon, az ültetőgödör térfogatának megfelelő mértékű talajcserével telepíthető.
 - (8) A keretövezet területén az övezeteket a 36. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

36. számú táblázat

	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
Z-FK							
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	2	-	15	-	-

Z-KK Közkert

102. § (1) A keretövezetbe azok a közterületi zöldfelületek tartoznak, amelyek szabadterületi rekreációs célúak.

(2) Új közkert legkisebb szélessége 20 m.

(3) A keretövezetben az épületek közül:

a) vendéglátó épület (üzemi – előállító egység kivételével),

b) nyilvános illemhely
helyezhető el.

(4) Terepszint alatti építményként csak nyilvános illemhely helyezhető el.

(5) A melléképítmények közül csak kerti építmény helyezhető el.

(6) Közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.

(7) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(8) A keretövezet területén az övezeteket a 37. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

37. számú táblázat

	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
Z-KK							
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>általános határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	2	-	50	-	4,5

Z-KP Közpark

103. § (1) A keretövezetbe azok a közterületi zöldfelületek tartoznak, amelyek több típusú szabadterületi rekreációs funkció elhelyezésére szolgálnak.

(2) A keretövezetben:

a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, sport – tornapálya, gyermekjátszótér stb.),

b) vendéglátó épület,

c) nyilvános illemhely,

d) a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület
helyezhető el.

(3) Terepszint alatti építmény nem lehet nagyobb

a) 5 ha-nál kisebb közpark-összterület esetén 10%-nál,

b) 5 ha-nál nagyobb közpark-összterület esetén 5%-nál.

(4) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) kerti építmény

c) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) A közhasználat elől elzárt terület a közpark összterületének 10 %-át nem haladhatja meg.

(6) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(7) A legkisebb zöldfelületi mérték legfeljebb 1/3-a vízfelületként is kialakítható, amennyiben a vízmélység legalább 50 cm.

(3) A keretővezet területén az övezeteket a 38. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

38.számú táblázat

Z-KP	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	-	2	-	75	5,5

Z-VP Városi park

104. § (1) A keretővezetbe tartoznak azok a közterületi zöldfelületek, amelyek több, különböző funkciójú zöldfelületi egységre tagolhatók, és az egész város vagy városrész szabadterületi, rekreációs igényeit elégítik ki.

(2) Új városi park legkisebb szélessége 150 m.

(3) A keretővezetben:

a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, sport – tornapálya, gyermekjátszóter, stb.),

b) vendéglátó épület,

c) nyilvános illemhely,

d) a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület

helyezhető el.

(4) Az önálló terepszint alatti létesítmény nem lehet nagyobb a park összterület 5%-ánál.

(5) A közhasználat elől elzárt terület a városi park összterületének 5%-át nem haladhatja meg, de legfeljebb 1 ha lehet.

(6) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) kerti építmény,

c) állatól, állatkifutó,

d) trágyatároló, komposztáló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(7) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(8) A legkisebb zöldfelületi mérték legfeljebb 1/3-a vízfelületként is kialakítható, amennyiben a vízmélység legalább 50 cm.

(9) A keretővezet területén az övezeteket a 39. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

39.számú táblázat

Z-VP	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	2	-	75	-	12,5

Z-KÜ Különleges zöldfelület

105. § (1) A keretövezetbe tartoznak a korlátozott rekreációs használatú, speciális szabadterületi funkciójú közterületi zöldfelületek.

(2) A keretövezetben kizárólag

- a lezárt és felszámolt temetők helyén kegyeleti park,
- régészetiileg védett területen régészeti park,
- szoborkert,
- kegyeleti kert

létesíthető.

(3) A keretövezetben:

a) a pihenést és ismeretterjesztést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, leletbemutató szekrény stb.),

b) a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület

helyezhető el.

(4) Az övezetben terepszint alatt csak gépészet céljára szolgáló építmény létesíthető.

(5) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- kerti építmény,
- szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(6) A közhasználat elől elzárt terület a terület 20%-át nem haladhatja meg, de legfeljebb 5000 m² lehet.

(7) A keretövezet területén az övezeteket a 40. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

40.számú táblázat

40.Számú táblázat							
	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
Z-KÜ	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	2	-	50	-	4,5

Z-EZ Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelület

106. § (1) A keretövezetbe az alábányászott, alapincézett illetve közlekedési pályák által közbezárt, a funkcionális használatot korlátozó terepviszonyok, illetve környezeti terhelések miatt közhasználatra nem szánt zöldfelületek tartoznak.

(2) A keretövezetben épületet elhelyezni – az alábányászott, alapincézett területek kivételével – nem lehet.

(3) A keretövezetben új, terepszint alatti építményként csak térszín alatti gépjárműtároló létesíthető.

(4) Az alapincézett területeken építményt elhelyezni geológiai, hidrogeológiai és üregvizsgálatok megengedő eredménye esetén lehet.

(5) A keretövezet területén az övezeteket a 41. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

41.számú táblázat

41.3 számú táblázat							
Z-EZ	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	2	-	75	-	4,5

ERDŐTERÜLETEK

Általános előírások az erdőterületekre

107. § A keretövezetben épületet elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

E-T Turisztikai erdő

108. § (1) A keretövezetbe a védelem alá nem vont egészségügyi-szociális, turisztikai erdők tartoznak.

(2) A keretövezet területén, szabadon álló beépítési mód szerint, kizárólag:

- erdészház és melléképítményei,
- vendéglátó épület,
- vendégház, turistaház, menedékház maximálisan 50 fő befogadóképességgel,
- lovas turizmus építménye,
- épített kilátóhely,
- vadles, madárvárta,
- vadbemutató- és vadaskert építménye,
- vadvédelmi célú, épületnek nem minősülő építmény,
- erdei tornapálya és épületnek nem minősülő építménye,
- téli sportpálya és építménye,
- a pihenés épületnek nem minősülő építménye,
- az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
- az erdőterület fenntartását szolgáló építmény,
- biztonsági okokból szükséges őrház

helyezhető el.

(3) A keretövezetben a melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhető el.

(4) A keretövezetben kialakított telken egyenként legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű épület létesíthető.

(5) A keretövezet területén az övezeteket a 42. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

42.számú táblázat

E-T	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
<i>határértékek</i>							
általános határértékek	10.000	-	0	-	-	-	-
épület elhelyezése esetén	100.000	-	3	-	-	-	5,5

E-TV Védett turisztikai erdő

109. § (1) A keretövezetbe az országos és helyi védelem alá vont erdőterületek tartoznak.

(2) A keretövezet területén, a szabadonálló beépítési mód szerint:

- vendéglátás építményei,
- erdészház,
- épített kilátóhely,
- vadles, madárvárta,
- vadbemutató- és vadaskert építménye,
- vadvédelmi célú, épületnek nem minősülő építmény,
- a pihenés épületnek nem minősülő építménye,
- a testedzés épületnek nem minősülő építménye,
- az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei
- az erdőterület fenntartását szolgáló építmények,
- biztonsági okokból szükséges őrház

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló

helyezhető el.

(4) A keretövezetben kialakított telken egyenként legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű épület létesíthető.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 43. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

43. számú táblázat

E-TV	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
<i>határértékek</i>							
általános határértékek	10.000	-	0	-	-	-	-
épület elhelyezése esetén	100.000	-	0,02*	-	-	-	4,5

* OTÉK-tól való eltérés

E-VE Védő erdő

110. § (1) A keretövezetbe a környezet védelmét és az egymást zavaró területhasználatok elválasztását szolgáló erdőterületek és erdősávok tartoznak.

(2) A keretövezetben épület nem helyezhető el.

(3) A keretövezetben az épületnek nem minősülő építmények közül csak biztonsági okokból szükséges építmények helyezhetők el.

(4) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy helyezhető el.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 44. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

44. számú táblázat

	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
<i>határértékek</i>							
általános határértékek	-	-	0	0	-	-	-

E-TT természeti terület

111. § (1) A keretövezetbe a nem erdő jellegű, de természetes, vagy természetközeli társulással borított, az altalaj és/vagy egyéb geológiai adottságok (pl. karszt) miatt, illetőleg a környezet eredeti állapotában való megőrzésére kijelölt (pl. mocsár, keserűvízes terület, sziklagyep), védett és nem védett területek tartoznak.

(2) A keretövezetben az épületnek nem minősülő építmények közül csak:

- kilátóhely,
- vadles, madárles,
- vadbemutató- és vadaskert építményei,
- vadvédelmi építmények,
- az ismeretterjesztés építményei,
- az erdőterület fenntartását szolgáló építmények

helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy helyezhető el.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 45. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

45.számú táblázat

10. Számú táblázat	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
E-TT							
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	10.000	-	0	-	-	-	-
épület elhelyezése esetén	100.000	-	0,01	-	-	-	4,5

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Má Általános mezőgazdasági terület

112. § (1) A keretövezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és halászat területei, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint az ezekhez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.

(2) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgy,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - állatól, állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló,
 - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(3) A keretövezetben építményt elhelyezni csak szabadon álló módon, legalább 20.000 m² területnagyságú telken lehet.

(4) A keretövezetben lakás nem építhető.

(5) A keretövezet területén az övezeteket a 46. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

46.számú táblázat

46. számú táblázat

	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Má	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	-	-	-	-	-	-	--
építmény elhelyezése esetén	20.000	-	3	-	-	-	-

Mk Kertes mezőgazdasági terület

113. § (1) A keretövezetben a kiskertes és kistelkes mezőgazdasági tevékenységgel, kertgazdálkodással, kertműveléssel egybekötött pihenés és rekreáció építményei helyezhetők el.

(2) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- kerti építmény,

- d) zöldségverem,
e) komposztáló

helyezhető el.

(3) A keretövezetben építményt elhelyezni szabadonálló módon lehet.

(4) A keretövezetben tartós otthadás célját szolgáló építmény nem létesíthető.

(5) A keretövezetben haszonállat tartására építmény nem létesíthető.

(6) Présház – mint mezőgazdasági technológiai épület – csak szennyvízcsatorna-csatlakozással rendelkező telken létesíthető.

(7) A keretövezetben kialakított telken egyenként legfeljebb 50 m² bruttó alapterületű épület létesíthető.

(8) A keretövezet területén az építési övezeteket a 47. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

47. számú táblázat

Mk	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
<i>határértékek</i>							
általános határértékek	720	-	3	-	-	-	4,5

Mb Birtokközpont területe

114. § (1) A keretövezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és halászat területei, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint az ezekhez szükséges gazdasági és a gazdálkodással kapcsolatos otthadás céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Mb keretövezet kizárólag az 1. számú mellékletben lehatárolt területeken, KÉSZ alapján jelölhető ki.

(3) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály tároló,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, húsüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 48. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

48. számú táblázat

Mb	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
<i>határértékek</i>							

általános határértékek	-	-	40	-	-	-	-
------------------------	---	---	----	---	---	---	---

Me Erdőterületfejlesztésre kijelölt, mezőgazdasági terület

115. § (1) A keretövezet a távlatban erdőfejlesztésre kijelölt, jelenleg mezőgazdasági területeket foglalja magába.

(2) Az Me keretövezet csak ideiglenesen – az FSZKT előzetes módosítása alapján - és kizárólag az 1. számú mellékletben jelenleg E-T keretövezetbe sorolt területeken alakítható ki.

(3) A keretövezet területén kizárólag gazdasági – termény- és termelési eszköztároló – építmény helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- komposztáló,
- zöldségverem

helyezhető el.

(5) A keretövezetben építményt elhelyezni szabadonálló módon lehet.

(6) A keretövezetben elhelyezett építmények alapterülete egyenként a 300 m²-t nem haladhatja meg.

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 49. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

49. számú táblázat

47.Szánu táblázat							
Me	Az övezet képzésénél						
	a telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagassága	
paraméter típusa	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	10.000	-	2	-	-	-	4,5

VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

V-VT1 Vízbeszerzési területek

116. § (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt, az FSZKT-ban (1. számú melléklet) területileg lehatárolt, a főváros ivóvízellátását biztosító víznyerő helyek (fűrt- és csápos kutak, galériák, forrásfoglalások, stb.), azok védőterületei és védőidomai, valamint a főváros közigazgatási határán belül levő jelentősebb vízbázisok területei.

(2) A keretövezetben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon és műszaki-technológiai létesítményeken kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- iroda,
- raktár,
- járműtároló

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti építmény,

f) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A keretövezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad.

(5) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévő műtárgyak, műszaki-technológiai létesítmények megváltoztatása, átalakítása csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott feltételek és előírások szerint történhet.

V-VT2 Víztorlási létesítmények területei

117. § (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt területek, melyek az ivóvíz szétosztásához, a vízszolgáltatás biztonságához szükséges zárt víztorló műtárgyak, építmények (medence, zárkamra, nyomásfokozó gépház, műhely, raktár, stb.) elhelyezésére szolgálnak.

(2) A keretövezetben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon és műszaki-technológiai létesítményeken kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- a) szolgálati lakás,
- b) szociális épület,
- c) iroda,
- d) raktár,
- e) járműtorló

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-torló,
- d) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztorló,
- e) kerti építmény,
- f) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad.

(5) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévő műtárgyak, műszaki-technológiai létesítmények megváltoztatása, átalakítása csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott feltételek és előírások szerint történhet. Ennek során előírható a tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi hatástanulmány készítése.

V-FV Folyóvizek medre és partja

118. § (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt területek, melyek magukban foglalják a meder, a partvédő- és árvédelmi művek, a vízvezetés és a vizek levonulását szabályozó létesítmények, valamint a parti sáv területeit.

(2) A keretövezetben kizárólag az árvízvédelem létesítményei és műtárgyai, a meder használatával, fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő-jelzőállomás, vízi létesítmény, hídpillér továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízi rendészeti épület, építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy

helyezhető el.

(4) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévők átépítése, áthelyezése KSZT alapján, a vízügyi létesítményekre vonatkozó előírások szerint történhet.

V-ÁV Állóvizek medre és partja

119. § (1) A keretövezetbe tartoznak az állóvizek medrei, a partvédő művei, a víztározás és a vízszintet szabályozó létesítmények, valamint a parti sáv területei.

(2) A keretövezetben kizárólag a vízgazdálkodás létesítményei és műtárgyai, a meder használatával, fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő – jelzőállomás, vízi létesítmény, továbbá vízi rendészeti épület, építmény, illetve horgász-állás helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy

helyezhető el.

(4) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévők átépítése, áthelyezése KSZT alapján, a vízügyi létesítményekre vonatkozó előírások szerint történhet.

IV. FEJEZET

ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYZATTAL NEM RENDELKEZŐ TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

120. § (1) Az Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 keretövezetek területére a KÉSZ által építési övezetbe történő besorolásig a keretövezeti előírásokat az alábbi kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) Az Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 keretövezetek területén a 44. § (2) bekezdés helyett a következő előírást kell alkalmazni:

A keretövezet területén

a) oktatási,

b) művelődési és kulturális,

c) egészségügyi

alapintézmény elhelyezése esetén a beépítés mértéke az 50. – 54. számú táblázat szerinti értékhez képest 5%-kal növelhető.

121. § Az Lk-2 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 50. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

50.számú táblázat

Lk-2 keretövezet	az építési telek						az épület		
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- kisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb		legna- gyobb
	területe		széles- sége	mély- sége	beépítési mértéke	szint- területi mutatója	zöld- felületi mértéke	megengedett építmény- magassága	
	m ²		m	m	%	m ² /m ²	%	m	m
Budán Szabadon álló	1000	-	20	30	20	0,75	65	-	11
Pesten Szabadon álló	1000	-	20	30	30	1,15	55	-	12,5

122. § (1) Az Lke-1 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 51. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

- (2) Az Lke-1 keretövezet zárt sorú beépítésre vonatkozó előírásai nem érvényesíthetők.
 (3) Ikres vagy oldalhatáron álló beépítési módnál maximum 2 lakás építhető.

51.számú táblázat

Lke-1 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- kisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legna- gyobb
	területe		széles- sége	mély- sége	beépítési mértéke	sztint- területi mutatója	zöld- felületi mértéke	megengedett építmény- magassága
	m ²		m	m	%	m ² /m ²	%	m
Szabadon álló	800	-	16 S18*	30	25	0,7	60	-
Ikres	500	1000	11 S13*	30	25	0,7	60	-
Oldalhatáron álló	800	-	14	30	25	0,45	60	-

*S = saroktelek esetén

123. § (1) Az Lke-2 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 52. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

(2) Ikres vagy oldalhatáron álló beépítési módnál maximum 2 lakás építhető.

52.számú táblázat

Lke-2 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- kisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legna- gyobb
	területe		széles- sége	mély- sége	beépítési mértéke	sztint- területi mutatója	zöld- felületi mértéke	megengedett építmény- magassága
	m ²		m	m	%	m ² /m ²	%	m
Szabadon álló	1000	-	16 S18*	30	15	0,4	70	-
Ikres	500	1000	11 S13*	30	15	0,4	70	-
Oldalhatáron álló	800	-	14	30	15	0,25	70	-

*S = saroktelek esetén

124. § Az Lke-3 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 53. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

53.számú táblázat

Lke-3 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- kisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legna- gyobb
	területe		széles- sége	mély- sége	beépítési mértéke	sztint- területi mutatója	zöld- felületi mértéke	megengedett építmény- magassága
	m ²		m	m	%	m ² /m ²	%	m
Szabadon álló	1000	-	20	30	15	0,4	75	-

125. § Az Lke-4 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 54. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

54.számú táblázat

Lke-4 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- kisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legna- gyobb
	területe		széles- sége	mély- sége	beépítési mértéke	szint- területi mutatója	zöld- felületi mértéke	megengedett építmény- magassága
	m ²		m	m	%	m ² /m ²	%	m
Szabadon álló	2000	-	24	50	10	0,25	80	-

V. FEJEZET

A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERVRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

AZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

126. § (1) Az 1. számú melléklet rögzíti az alábbi kötelező keretszabályozási elemeket:

- a) beépítésre szánt területek keretövezetei,
- b) beépítésre nem szánt területek keretövezetei,
- c) fejlesztési területek:
 - ca) külterületi fejlesztési terület,
 - cb) belterületi fejlesztési terület
- d) egyéb rajzi elemek:
 - da) belterületi határvonal,
 - db) területbiztosítást igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó területe,
 - dc) területbiztosítást igénylő kötőtpályás közforgalmú közlekedési elemek, és vasútfejlesztés irányadó területe,
 - dd) területbiztosítást igénylő vízfolyás irányadó területe,
 - de) P+R parkoló területe, minimális kapacitása,
 - df) közúti, vasúti Duna-híd,
 - dg) közúti, vasúti felüljáró vagy aluljáró,
 - dh) kötőtpályás közforgalmú közlekedési elemek felszín alatti nyomvonala,
 - di) vasút felszín alatti nyomvonala,
 - dj) vasútállomás vagy vasúti megállóhely,
 - dk) nemzetközi hajóállomás területe,
 - dl) kiemelt szabályozást igénylő összvárosi érdekű terület,
 - dm) közcélú zöldfelületi szempontból együtt kezelendő terület,
 - dn) mezőgazdasági terület zöldfelületként megtartandó része,
 - do) speciális szabályozást igénylő terület,
 - dp) árvízvédelmi mű,
- e) egyéb szöveges szabályozási elemek.

(2) Amennyiben a beépítésre szánt területek keretövezeti jele mellett (piros színnel jelzett) szintterületi mutató érték szerepel, az egyes keretövezetekhez tartozó határérték helyett ezt az alacsonyabb értéket kell alkalmazni.

Külterületi fejlesztési terület

127. § (1) Az 1. számú mellékletben területileg meghatározott területek belterületbe vonásának és beépítésre szánt keretövezetbe sorolásának feltétele fővárosi és az érintett kerületi önkormányzat előzetes megállapodása az infrastruktúra fejlesztésére vonatkozóan. Alapfeltétel az átsorolásra kerülő terület egészének távlati összes vízigényét biztosító víztermelő kapacitás (kutak, vízkivételi művek, vízelőkészítő berendezések és műtárgyaik) megléte, biztosítani kell a vízhasználat során

keletkező összes szennyvízmennyiség elvezetési lehetőségét, valamint a szükséges közlekedésfejlesztést.

(2) A 2/c. mellékletben területileg meghatározott és megnevezett külterületi fejlesztési területek belterületbe vonásának és beépítésre szánt keretövezetbe sorolásának az alábbi közlekedésfejlesztési feltételei vannak:

a) FK-X-1: A Külső Keleti körút Pesti út – M0 keleti szektor közötti szakaszának, vagy az M4 bevezető szakaszának forgalomba helyezése.

b) FK-XV-1: DBR metró rákospalotai szakaszának kiépítésével egyidejűleg valósítható meg..

c) FK-XV-2: DBR metró kiépítésével egyidejűleg valósítható meg.

d) FK-XVI-1: A Külső Keleti körút a Pesti út – M0 keleti szektor, és a Szilas-patak völgyében a Rákospalotai határáig terjedő szakaszának forgalomba helyezése.

e) FK-XVII-1: A Pesti utat és a Keresztúri utat tehermentesítő M4 bevezető szakasz forgalomba helyezése.

f) FK-XVII-2: A Pesti utat és a Keresztúri utat tehermentesítő M4 bevezető szakasz forgalomba helyezése.

g) FK-XVII-3: A Pesti utat és a Keresztúri utat tehermentesítő M4 bevezető szakasz forgalomba helyezése.

h) FK-XXI-1: Csepeli HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése és meghosszabbítása északon a Kálvin térig, délen a Csepeli temetőig.

i) FK-XXIII-1: Soroksári HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése.

j) FK-XXIII-2: Soroksári HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése.

k) FK-XXIII-3: A Szentlőrinci út 2x2 sávossá történő bővítése.

l) FK-XXIII-4: Soroksári elkerülő út forgalomba helyezése.

m) FK-XXIII-5: Soroksári HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése.

(3) Lakóterületi vagy egyéb, a lakásépítést is lehetővé tevő keretövezetbe történő sorolása esetén az átsorolásra kerülő bruttó terület 10%-át az alapfokú ellátást biztosító létesítmények számára kell területileg meghatározott módon biztosítani.

(4) A területek beépítésre szánt keretövezeti besorolása külön eljárás alapján, külön jogszabályban meghatározott övezetmódosítási hatástanulmánnyal alátámasztva történik.

Belterületi fejlesztési terület

128. § (1) Az 1. számú mellékletben területileg meghatározott terület beépítésre szánt keretövezetbe sorolásának feltétele a fővárosi és az érintett kerületi önkormányzat előzetes megállapodása az infrastruktúra fejlesztésére vonatkozóan. Alapfeltétel az átsorolásra kerülő terület egészének távlati összes vízigényét biztosító víztermelő kapacitás (kutak, vízkivételi művek, vízelőkészítő berendezések és műtárgyak) megléte, biztosítani kell a vízhasználat során keletkező összes szennyvízmennyiség elvezetési lehetőségét, valamint a szükséges közlekedésfejlesztést..

(2) Lakóterületi vagy egyéb, a lakásépítést is lehetővé tevő keretövezetbe történő sorolása esetén az átsorolásra kerülő bruttó terület 10%-át az alapfokú ellátást biztosító létesítmények számára kell területileg meghatározott módon biztosítani.

(3) A területek beépítésre szánt keretövezeti besorolása külön eljárás alapján, külön jogszabályban meghatározott övezetmódosítási hatástanulmánnyal alátámasztva történik.

Területbiztosítást igénylő szabályozási elemek

129. § (1) Az 1. sz. mellékletben szereplő területbiztosítást igénylő elemek – 126. § db), dc), dd) és de) pontja – által érintett telken új épületet elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő elemek tényleges helyigényét KSZT-ben vagy jelen rendelet 3. számú mellékletében kell meghatározni, az infrastrukturális elem legalább építési ütem szerinti szakaszára vonatkozó nagytávlatban várható kialakítást tartalmazó tanulmányterve alapján.

- (3) P+R parkoló létesítése céljára lehatárolt területen:
- a) a parkolási létesítményeket a környező területfelhasználással összhangban, elsősorban parkolóházként és/vagy mélygarázként kell kialakítani,
 - b) a meghatározott minimális kapacitás időben ütemezve is létrehozható, összhangban:
 - ba) a tömegközlekedési hálózat fejlettségével, további fejlesztésével,
 - bb) az utazási igények növekedésével,
 - bc) a kialakításukra vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével,
 - c) az egyes helyszíneken a P+R parkolók legalább 300 parkoló-férőhely befogadóképességgel rendelkező, de külön-külön is működőképes egységekként is kialakíthatóak,
 - d) a P+R parkoló elhelyezése és kialakítása során biztosítani kell, hogy a parkoló területének elméleti súlypontja és a meghatározó tömegközlekedési megálló elméleti súlypontja között távolság nem haladhatja meg:
 - da) legfeljebb 500 parkoló-férőhely befogadóképességű létesítmény esetén a 300 m-t,
 - db) legfeljebb 1000 parkoló-férőhely befogadóképességű létesítmény esetén a 400 m-t,
 - dc) 1000 parkoló-férőhely befogadóképesség feletti létesítmény esetén az 500 m-t.

Egyéb közlekedési elemek

- 130. §** (1) A Duna vagy annak mellékágának keresztezésére hídstruktúrák helyett alagutak is alkalmazhatók.
- (2) A közúti, vasúti felüljárók helyett városképi szempontok figyelembevételével aluljárók is létesíthetők.
- (3) A kötöttpályás közforgalmú közlekedési elemek felszíni, vagy felszínen tervezett nyomvonal-szakaszok helyett felszín alatti kialakítás is alkalmazható.
- (4) A vasút felszíni szakaszai helyett felszín alatti kialakítás is alkalmazható.
- (5) Nemzetközi hajóállomás bővítése, vagy új hajóállomás építése csak KSZT alapján lehetséges.

Kiemelt szabályozást igénylő öszvárosi érdekű terület

- 131. §** (1) Az elővárosi zóna területén a területileg meghatározott egybefüggő terület a KSZT készítése esetében legkisebb együtt kezelendő területet jelenti.
- (2) Hatályos, 7 évnél nem régebbi KSZT tömböknél is felülvizsgálható, módosítható.

Közcélú, zöldfelületi szempontból együtt kezelendő terület

- 132. §** (1) Közcélú zöldfelületi szempontból együtt kezelendő területen a **10. § (2)** bekezdés egyidejű alkalmazásával az alábbiak szerint kell a lehatárolt bruttó terület arányában zöldterületi keretövezetet (Z-KP, Z-KK, Z-FK) létesíteni:
- a) kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) és vegyes terület (Vk-ZL) esetén 5%,
 - b) kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-T) és a lakásépítést is lehetővé tevő vegyes terület (Vk) esetén 10%,
 - c) nagyvárosias lakóterület (Ln-1, Ln-2, Ln-T) esetén 15%.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti létesítendő zöldterületi keretövezet legfeljebb 20%-a sorolható Z-FK keretövezetbe.
- (3) Az (1) bekezdés szerint kialakítandó zöldterületi keretövezetbe tartozó terület minimális egyenkénti nagysága, ha:
- a) az együtt kezelendő terület a 10 ha-t nem éri el, 1000 m²,
 - b) az együtt kezelendő terület a 10 ha-t meghaladja, 5000 m².

Mezőgazdasági terület zöldfelületként megtartandó része

- 133. §** (1) A területen építményt elhelyezni nem lehet.
(2) A területen lévő fás növényzet megtartandó.

A 2. SZÁMÚ MELLÉKLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**A 2/a. számú mellékletre vonatkozó előírások**

- 134. §** A 2/a. számú melléklet területileg az alábbi kötelező elemeket rögzíti:
- a) kiemelten védendő karakterű összárosi jelentőségű terület,
 - b) védendő karakterű összárosi jelentőségű terület,
 - c) védendő karakterű helyi jelentőségű terület,
 - d) az épített környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület,
 - e) a táji környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület,
 - f) városképileg kiemelten kezelendő, látványérzékeny útvonal,
 - g) a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonal,
 - h) magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából kiemelten védett zóna,
 - i) magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából védett zóna,
 - j) magasház elhelyezését nem megengedő zóna.

A 2/b. számú mellékletre vonatkozó előírások

- 135. §** A 2/b. számú melléklet területileg az alábbi kötelező elemeket rögzíti:
- a) ökológiaailag érzékeny terület,
 - b) fővárosi jelentőségű védett erdőterület,
 - c) fővárosi jelentőségű védett intézménykert,
 - d) fővárosi jelentőségű védett közpark, köztér, közkert, temető,
 - e) fővárosi jelentőségű védett fasor,
 - f) karsztos terület,
 - g) alábányászott terület,
 - h) felszínmozgásveszélyes terület,
 - i) rekultiválandó bányá, lerakó,
 - j) csökkentendő terhelésű belvárosi környezet,
 - k) átszellőzési sáv.

A 2/c. számú mellékletre vonatkozó előírások

- 136. §** (1) A 2/c. számú melléklet területileg az alábbi kötelező elemeket rögzíti:
- a) belső zóna tervezett forgalomcsillapított területe,
 - b) tervezett fontosabb különbsztű csomópont,
 - c) kikötésre alkalmas partszakaszok,
 - d) városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység,
 - e) külterületi fejlesztési területek,
 - f) belterületi fejlesztési területek,
 - g) településrendezési célok megvalósításához szükséges területek.

(2) Amennyiben a 2/c. melléklet szerint lehatárolt városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeken a keretövezeti besorolás jelen rendelet hatálybalépésekor érvényes keretövezetekhez képest változik, a 10. § (2) bekezdés alkalmazásával az alábbiak szerint kell a városszerkezeti jelentőségű átalakuló területet tartalmazó KÖu-1 jelű közterületek által határolt területre az átalakuló terület arányában zöldterületi keretövezetet (Z-KP, Z-KK, Z-FK) kialakítani vagy meglétét bizonyítani:

- a) az elővárosi zónában 5%,
- b) az elővárosi zóna kivételével 10%.

(3) A 2/c. melléklet szerint lehatárolt belső zóna tervezett forgalomcsillapított területén KÖu-1 keretövezetbe tartozó meglévő főútvonalak forgalmi sávjainak száma – csomóponti járműosztályozók kivételével – nem növelhető.

A KÖu-3 keretövezetbe tartozó mellékutak forgalomcsillapítását (lakó-pihenő övezet, tempó 30 zóna) egységesen, nagyobb területre vonatkozóan kell kialakítani. Az egységesen kialakítandó területet, zónát fő- vagy gyűjtőutaknak, vasútvonalaknak, vízfolyásnak, belterületi határvonalnak vagy közigazgatási határnak kell lezárnia.

(4) A 2/c. melléklet szerint jelölt tervezett fontosabb különbszintű csomópontok esetében szintbeni kialakítás csak ütemezett megvalósítást jelentő, közbelső fázisként létesíthető, vagy akkor alkalmazható, ha a közút kezelője által elfogadott közlekedési tanulmányterv igazolja a szintbeni kialakítás végleges csomópontként történő elfogadhatóságát.

3. SZÁMÚ MELLÉKLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

137. § A 3. számú melléklet a műszaki infrastruktúra-hálózatok az alábbi kötelező keretszabályozási elemeket tartalmazza:

- a) keretszabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) keretövezet határa,
- d) gyorsforgalmi, főúthálózati és vasúthálózati elemek műtárgyainak elhelyezésére szolgáló terület,
- e) beültetési kötelezettségű terület,
- f) megszüntető jel.

Záró rendelkezések

138. § (1) E rendelet 20. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Közgyűlésének 46/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Fővárosi szabályozási keretéről valamint 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról hatályát veszti.

(3) A FÉK rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított hatósági ügyekben és eljárásokban alkalmazni kell.

(4) A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyott KÉSZ-eket a FÉK-kel együtt és azzal összhangban kell alkalmazni.

(5) A FÉK hatálybalépését megelőzően kihirdetett KVSZ-eket és KSZT-eket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

a) a FÉK II. és III. fejezete helyett az egyes keretövezetekre vonatkozóan a FÉK hatálybalépését megelőzően hatályos Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatáról szóló 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendeletének 24. § - 55.§-ában foglaltakat kell alkalmazni,

b) a FÉK minden egyéb rendelkezésének esetében

ba) ha a KSZT-k, KVSZ-ek tartalmazzak előírást, ott az abban foglalt előírásokat kell alkalmazni,

bb) ha a KSZT-k, KVSZ-ek nem tartalmazzak előírást, ott a FÉK rendelkezéseit kell alkalmazni.

1. számú melléklet a/20(.....) Főv. Kgy. rendelethez**Keretövezetek és a beépítés egyéb feltételei M=1:4000**2. számú melléklet a/20(.....) Főv. Kgy. rendelethez**A terület felhasználását veszélyeztető illetőleg befolyásoló tényezők M=1:10000**

2/a.	Épített környezet értékeinek védelme
2/b.	Természeti adottságok, táj és környezet védelme
2/c.	Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területek

3. számú melléklet a/20(.....) Főv. Kgy. rendelethez**Műszaki infrastruktúra-hálózatok keretszabályozási elemei M=1:2000**4. számú melléklet a/20(.....) Főv. Kgy. rendelethez**Jelen rendeletben alkalmazott zónák lehatárolása**

1.	hegyvidéki zóna területe	Budapest északi oldali közigazgatási határa - Ország út - Szentendrei út - Pusztakúti út - Pomázi út - Bécsi út - Frankel Leó utca - Margit körút - Kisorókus utca - Ezredes utca - Szilágyi Erzsébet fasor - Krisztina körút - Kékgolyó utca - Böszörményi út - Jagelló út - Hegyalja út - Budaörsi út által határolt terület
2.	belső zóna területe	Vörösvári út - Árpád híd - Róbert Károly körút - Hungária körút - Könyves Kálmán körút - Lágymányosi híd - Hamzsabégyi út - Bartók Béla út - Budaörsi út - Hegyalja út - Jagelló út - Böszörményi út - Kékgolyó utca - Krisztina körút - Ezredes utca - Kisorókus utca - Margit körút - Frankel Leó utca - Bécsi út által határolt terület
3/a	átmeneti zóna területe	Pomázi út - Bécsi út - Vörösvári út - Árpád híd - Róbert Károly körút - Hungária körút - Kerepesi út - Körvasút sor - MÁV vonal - III. ker. esztergomi vonal által határolt terület és a Lágymányosi híd - Hamzsabégyi út - Bartók Béla út - Budaörsi út - Balatoni út - Ady Endre utca - tervezett Albertfalvai híd - Duna által határolt terület
3/b	átmeneti zóna kiemelt területe	Hungária körút - Könyves Kálmán körút - Soroksári út - Határ út - Ferihegyi út - Felsőcsatári út - Pesti határút - Körvasút sor - Kerepesi út által határolt terület
4.	elővárosi zóna területe	Ország út - Szentendrei út - Pusztakúti út - III. ker. Esztergomi vasút - Körvasút sor - MÁV vonal - Pesti határút - Felsőcsatári út - Ferihegyi út - Határ út - tervezett Albertfalvai híd - Ady Endre utca - Balatoni út - Budapest déli, keleti és északi oldali közigazgatási

		<i>határa által határolt terület</i>
--	--	--------------------------------------

5. számú melléklet a/20(.....) Főv. Kgy. rendelethez**Városkép szempontjából kiemelt területek****a) Kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület**

1. **I. kerület**
A kerület egész területe
2. **II. kerület**
Széna tér, Margit körút, Török utca, Frankel Leó út, Kavics utca, Budai alsó rakpart, Csalogány utca által határolt terület.
3. **V. kerület**
A kerület egész területe
4. **VI. kerület**
Nyugati tér, Teréz körút, Aradi utca, Lendvay utca, Dózsa György út, Délibáb utca, Bajza utca, Benczúr utca, Felső erdősor, Szegfű utca, Hunyadi tér, az Andrássy út világörökség területét érintő ingatlanok, Teréz körút, Király utca, Deák Ferenc tér, Bajcsy-Zsilinszky út által határolt terület.
5. **VII. kerület**
Király utca, Erzsébet körút, Rákóczi út, Károly körút által határolt terület
6. **VIII. kerület**
Múzeum körút, Rákóczi út, József körút, Üllői út, Kálvin tér által határolt terület
7. **IX. kerület**
Fővám tér, Várház körút, Kálvin tér, Üllői út, Ferenc körút, Boráros tér, és a pest alsó rakpart által határolt terület
8. **XI. kerület**
Hegyalja út, Avar utca, Somlói út, Mihály utca, Gyula utca, Számadó utca, Szirtes út, Citadella sétány, Budai alsó rakpart, Goldmann György tér, Karinthy Frigyes út, Móricz Zsigmond körtér, Villányi út, Budaörsi út által határolt terület
9. **XII. kerület**
Márvány utca, Győri út, Avar utca, Hegyalja út, Alkotás utca által határolt terület
10. **XIII. kerület**
A Margit-sziget, valamint a Jászai Mari tér, Újpesti rakpart, Ipoly utca, Pozsonyi út, Victor Hugo utca, Váci út, Nyugati tér, Szent István körút által határolt terület
11. **XIV. kerület**
Varannó utca, Állatkerti körút, Hermina út, Ajtósi Dürer sor, Dózsa György út által határolt terület

b) Védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület

1. **II. kerület**
Margit utca, Margit körút, Széna tér, Vérmező út, Várfokegyház utca, Moszkva tér, Szilágyi Erzsébet fasor, Ezredes utca, Keleti Károly utca, Buday László utca által határolt terület
2. **III. kerület**
Reménység utca, Zápor utca, Kiscelli utca, Szőlő utca, Dévai Bíró Mátyás tér, Perc utca, Lajos utca, Kolosy tér, Szépvölgyi út, Bécsi út által határolt terület
3. **VI. kerület**
Nyugati tér, Váci út, Ferdinánd híd, Podmaniczky utca, Dózsa György út, Lendvay utca, Aradi utca, Teréz körút által határolt terület.
4. **VI. kerület**
Dózsa György út, Városligeti fasor, Lövölde tér, Király utca, Teréz körút, az Andrássy út világörökség területét érintő ingatlanok, Hunyadi tér, Szegfű utca, Felső erdősor, Benczúr utca, Bajza utca, Délibáb utca által határolt terület

5. **VII. kerület**
Király utca, Lővölde tér, Városligeti fasor, Dózsa György út, Thököly út, Baross tér, Rákóczi út, Erzsébet körút által határolt terület
6. **VIII. kerület**
Rákóczi út, Baross tér, Fiumei út, Orczy tér, Orczy út, Nagyváradi tér, Üllői út, József körút által határolt terület
7. **IX. kerület**
Ferenc körút, Üllői út, Haller utca, Soroksári út, Boráros tér által határolt terület
8. **XI. kerület**
Villányi út, Móricz Zsigmond körtér, Karinthy Frigyes út, Goldmann György tér, Bogdánfy utca, Hamzsabégyi út, Budaörsi út által határolt terület
9. **XII. kerület**
Szamos utca, Szilágyi Erzsébet fasor, Moszkva tér, Krisztina körút, Magyar jakobinusok tere, Alkotás utca, Tartsay Vilmos utca, Kiss János altábornagy utca, Böszörményi út, Kékgolyó utca, Városmajor utca, Csaba utca, Ignópus utca által határolt terület

c) Védendő karakterű helyi jelentőségű terület

1. **II. kerület**
Pusztaszeri út, Szépvölgyi út, Budai alsó rakpart, Kavics utca, Frankel Leó út, Török utca, Margit utca, Apostol utca, Szeréna út, Csejtej utca által határolt terület
2. **II. kerület**
Pasaréti tér, Orsó utca, Virágárok utca, Lepke utca, Gábor Áron utca, Fillér lépcső, Garas utca, Marczibányi tér, Alvinci út, Tulipán utca, Felvinci út, Ezredes utca, Szilágyi Erzsébet fasor, Budakeszi út, Kuruclesi út, Budenz út, Bognár utca, Kelemen László utca által határolt terület
3. **III. kerület**
Kalászi utca, Nánási út, Monostori út, Dósa utca, Rozgonyi Piroska utca, Szentendrei út, Petur utca, Csalma utca által határolt terület.
4. **III. kerület**
Bernát utca, Páasztordomb tér, Ezüsthégy utca, Mező utca, Óbor utca, Kőbánya utca, Kamra utca, Diófa utca, Mély utca, Kápolna dűlő által határolt terület
5. **IV. kerület**
IV.ker. központ és környéke (Károlyi István utca, Szent István tér, István út, Lorántffy Zsuzsanna u., Temesvári utca, MÁV terület, Váci út által határolt terület)
6. **VIII. kerület**
Tisztviselőtelep (Golgota tér, Delej utca, Golgota út, Vajda Péter utca, Könyves Kálmán körút, Györfly István utca, Rezső tér, Elnök utca, Orczy út által határolt terület)
7. **VIII. kerület**
Százados út, Stróbl Alajos utca sarkán lévő ingatlan
8. **X. kerület**
Salgótarjáni út, Zách utca, vasút terület, Hungária körút által határolt terület
9. **X. kerület**
Salgótarjáni út, Pongrácz út, Csilla utca, Gyöngyike utca által határolt terület
10. **X. kerület**
Kolozsvári utca, Harmat utca, Körösi Csoma Sándor út, Állomás utca, Korponai utca által határolt terület
11. **X. kerület**
Pongrácz út, Szalonka köz, Monori utca, Gép utca által határolt terület
12. **X. kerület**
Zágrábi utca, Száva utca, Üllői út, Somfa köz által határolt terület
13. **XI. kerület**
Építész utca, Karcag utca, Kisköre utca, Fegyvernek utca által határolt terület

14. **XII. kerület**
„Svábhegyi villák” műemléki jelentőségű terület
15. **XIII. kerület**
Váci út, Árva utca, Balzsam utca, és a vasút által határolt terület
16. **XIV. kerület**
Varannó utca, Hungária körút, Stefánia út, Thököly út, Dózsa György út, Ajtösi Dürer sor, Hermina út, Állatkerti körút által határolt terület
17. **XIV. kerület**
Horvát Boldizsár utca, Uzsoki utca, Gyarmat utca, Titel utca, Bácskai utca, Nagy Lajos király útja, Jávorka Ádám utca, Lőcsei út, Rózsavölgyi tér, Nagy Lajos király útja, Bosnyák utca, Kövér Lajos utca, Egressy út, Mexikói út, Erzsébet királyné útja, Columbus utca, Dorozsmai utca, Amerikai út, Horvát Boldizsár utca által határolt terület
18. **XIV. kerület**
Rákospatak utca, Erzsébet királyné útja, Nagy Lajos király útja, Ungvár utca által határolt terület., és a Fogarasi út, Nagy Lajos király útja, Örs vezér tere, Kerepesi út, Róna utca, Bánki Donát utca, Szerván utca, Kaffka Margit utca által határolt terület
19. **XIV. kerület**
Fogarasi út, Nagy Lajos király útja, Örs vezér tere, Kerepesi út, Róna utca, Bánki Donát utca, Szerván utca, Kaffka Margit utca által határolt terület
20. **XV. kerület**
Rákospalota központ és környéke (a Pozsony utca, Fő út, Széchenyi tér, Beller I. utca, Szőcs Áron u., Hubay J. tér, Bácska utca, Karácsony Benő park, Sződliget utca által határolt terület)
21. **XV. kerület**
Szilas-patak, Károlyi Sándor út, Pozsony utca, Platán utca által határolt terület
22. **XV. kerület**
Wesselényi u., Örvár utca, Széchenyi út, Alkotmány u., Szent korona útja, Rákos út által határolt terület
23. **XVI. kerület**
Ó-Mátyásföld (Veres Péter út, Mátra utca, Hunyadvár utca, Csinszka utca, Újszász utca, Jókai Mór utca, Hunyadvár utca, Zsélyi Aladár utca által határolt terület)
24. **XVII. kerület**
Akadémia telep (a Pesti út, 511. utca, 517. utca, 513. utca, Helikopter utca, 500. utca, 526. sor által határolt terület)
25. **XVIII. kerület**
Teleki utca, Akácfa utca, Gyöngyvirág utca, Ibolya utca, Szegfü utca, Thököly út, Rózsa utca, Pálma utca által határolt terület
26. **XIX. kerület**
Wekerle-telep
27. **XIX. kerület**
Templom tér és környéke
28. **XX. kerület**
Tátra tér-Kossuth Lajos utca környéke (Jókai Mór u., Bem utca, Kende Kanuth utca, Bocskai utca, Szent Imre herceg utca, Szerdahely utca, Török Flóris utca, Kalmár Ilona sétány, Ady Endre utca, Ferenc utca, Sebestyén utca, Vas Gereben utca által határolt terület)
29. **XXI. kerület**
Csillagtelep (Erdősor utca, Szabadság utca, Nagykalapács utca, Akácfa utca, Akácos sétány, Kazánház utca, Technikus utca által határolt terület)
30. **XXI. kerület**
Gyártelep
31. **XXI. kerület**
Dunadűlő út, Határ utca, Késmárki utca, Szigetűfalu utca által határolt terület

32. **XXII. kerület**
Szentháromság utca, Szentháromság tér, Nagytétényi út, Pohár utca, 6-os út, Vasút utca, Nagytétényi út, Anger Jakab utca, Kossuth utca, Angeli utca, Répa utca, Koltói Anna utca által határolt terület
33. **XXII. kerület**
Hír utca, Péter-Pál utca, Szőlő utca, Plébánia utca, Panoráma utca, Sarló utca, Anna utca, Törley tér, Kárpitos utca, Játék utca, Duna utca, 6-os út, Nagytétényi út, Háros utca, Vöröskúti határsor által határolt terület
34. **XXIII. kerület**
Soroksár városrészközpont (Rézöntő utca, vasút, Vecsés út, Fakopács utca, Virág völgy utca, Batthyány utca, Táncsics Mihály utca, Dobó utca Grassalkovich út által határolt terület)

d) Az épített környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti területek

1. **III. kerület**
A Duna menti zóna Keled út - Újpesti vasúti híd és a Szépvölgyi út közötti szakasza
2. **IX. kerület**
A Duna menti zóna Boráros tér és a Határ út közötti szakasza
3. **XI. kerület**
A Duna menti zóna Goldmann György tér és a Duna utca közötti szakasza
4. **XIII. kerület**
A Duna menti zóna Népsziget utca - Újpesti vasúti híd és az Ipoly utca közötti szakasza
5. **XX. kerület**
A Duna menti zóna Határ út és a Csepeli ájtjáró - Gubacsi híd közötti szakasza
6. **XXI. kerület**
A Duna menti zóna a Gubacsi híd - Ady Endre út - Budafoki út vonaláig
7. **XXII. kerület**
A Duna menti zóna a Duna utcától a Hajó utcáig

e) A táji környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti területek

1. **III. kerület**
A Duna menti zónának a városhatár és a Keled út - Újpesti vasúti híd közötti szakasza
2. **IV. kerület**
A Duna menti zónának a városhatár és a Népsziget utca - Újpesti vasúti híd közötti szakasza
3. **XX. kerület**
A Duna menti zónának a Csepeli ájtjáró - Gubacsi hídtól a kerülethatárig terjedő szakasza
4. **XXI. kerület**
A Duna menti zónának a Gubacsi híd - Ady Endre út - Budafoki út vonalától a városhatárig terjedő szakasza
5. **XXII. kerület**
A Duna menti zónának a Hajó utcától városhatárig terjedő szakasza
6. **XXIII. kerület**
A Duna menti zóna területe

f) Kiemelten kezelendő látványérzékeny útvonal

1. **II. kerület**
Pusztaszeri út - Gábor Áron utca
2. **II. kerület**
Hűvösvölgyi út
3. **II. kerület**
Kőhegyi út - Hideg utca - Patakegyi utca
4. **II., III. kerület**
Hármashatárhegyi út - Szépvölgyi út
5. **II., XII. kerület**
Nagykovácsi út - Gyermekvasút
6. **II., XII. kerület**
Budakeszi út
7. **III. kerület**
Bécsi út a Vörösvári úttól a városhatárig
8. **III. kerület**
11-es műút bevezető szakasza - Batthyány utca - Rákóczi utca - Szentendrei út
9. **III. kerület**
Körvasút menti körút
10. **III. kerület**
M0 autópálya tervezett nyomvonala
11. **IV. kerület**
Váci út
12. **IV. kerület**
Árpád út
13. **IV., XIII., XIV., XV., X., XVI., IX., XX. kerület**
Körvasút menti körút
14. **IV. kerület**
Duna sor
15. **IV., X., XV., XVI., XVIII., XXIII. kerület**
Külső keleti körút tervezett nyomvonala
16. **IV., XV. XVI., XVII. kerület**
M0 autópálya tervezett nyomvonala
17. **VIII., X., XVII. kerület**
4 számú főút bevezető szakasza tervezett nyomvonala
18. **IX. kerület**
Soroksári út (a Déli-összekötő vasúti hídtól délre)
19. **IX., XXI. kerület**
Kvassay Jenő út – Szabadkikötő út - II. Rákóczi Ferenc út
20. **IX. kerület**
Hajóállomás utca
21. **IX., X. kerület**
Galvani út - Galvani híd - Kén utca - Ecseri út tervezett nyomvonala
22. **IX. kerület**
Gyáli út, (M5 autópálya bevezető szakasza)
23. **X. kerület**
Kőbányai út - Liget tér - Szent László tér
24. **X. kerület**
Kőrösi Csoma út - Jászberényi út
25. **X. kerület**
Fehér út

26. **XI., XII. kerület**
Hegyalja út (a Zólyomi útig)
27. **XI. kerület**
Pázmány Péter sétány
28. **XI. kerület**
M1-M7 autópálya bevezető szakasza
29. **XI. kerület**
Budaörsi út
30. **XI., XXII. kerület**
Balatoni út
31. **XI. kerület**
Budafoki út - Hunyadi János út
32. **XI. kerület**
Galvani út - Galvani híd - Kén utca - Ecseri út tervezett nyomvonala
33. **XI., XXII. kerület**
Körvasút menti körút
34. **XII. kerület**
Istenhegyi út - Költő utca - Diana utca - Eötvös utca
35. **XIII. kerület**
Dózsa György út
36. **XIV., XV. kerület**
M3 autópálya bevezető szakasza
37. **XIV. kerület**
Nagy Lajos király útja
38. **XV. kerület**
Régi Főti út
39. **XV. kerület**
Szőcs Áron utca - Szentmihályi út
40. **XVI. kerület**
Kerepesi út - Veres Péter út - Szabadföldi út
41. **XVII. kerület**
Pesti út
42. **XVIII., XIX. kerület**
Vak Bottyán utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út
43. **XVIII., XIX. kerület**
Üllői út
44. **XIX., XX., XXIII. kerület**
Nagykőrösi út - M-5 autópálya
45. **XX., XXIII. kerület**
Helsinki út - Grassalkovich utca - Ócsai út
46. **XX. kerület**
Csepeli átvjáró
47. **XXI. kerület**
Galvani út - Galvani híd - Kén utca - Ecseri út tervezett nyomvonala
48. **XXI. kerület**
Ady Endre út - Budafoki út
49. **XXI. kerület**
Körvasút menti körút
50. **XXI. kerület**
Dunadűlő út - Hollandi út
51. **XXII. kerület**
Leányka utca - Kossuth Lajos utca - Nagytétényi út

- 52. **XXII. kerület**
6-os út
- 53. **XXII. kerület**
M0 autópálya
- 54. **XXII. kerület**
M6 autópálya bevezető szakasza
- 55. **XXIII. kerület**
Haraszti út
- 56. **XXIII. kerület**
M0 autópálya
- 57. **XXIII. kerület**
Soroksár elkerülő út

g) A város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonal

- 1. **II., III. kerület**
Bécsi út a Zsigmond tértől a Vörösvári útig
- 2. **II., XII. kerület**
Szilágyi Erzsébet fasor
- 3. **III. kerület**
Vörösvári út - Árpád híd
- 4. **III. kerület**
Szentendrei út a Flórián tértől a Záhony utcáig
- 5. **VII., VIII., XIV. kerület**
Thököly út
- 6. **VIII., X., XIV. kerület**
Kerepesi út
- 7. **VIII. kerület**
Kőbányai út az Orczy tértől a Könyves Kálmán körútig
- 8. **VIII., IX., X. kerület**
Üllői út a Nagyváradi tértől a Határ útig
- 9. **VIII., IX., X. kerület**
Könyves Kálmán körút
- 10. **VIII., XIV. kerület**
Dózsa György út a Thököly úttól a Kerepesi útig
- 11. **IX. kerület**
Soroksári út a Boráros tértől a Könyves Kálmán körútig
- 12. **IX., XIX. kerület**
Körvasút menti körút a Nagykőrösi úttól az Üllői útig
- 13. **XI. kerület**
Déli-összekötő vasúti híd - Dombóvári út
- 14. **XI. kerület**
Budaörsi út a Hegyalja úttól a Beregszász útig
- 15. **XI. kerület**
Fehérvári út
- 16. **XIII. kerület**
Váci út
- 17. **XIII. kerület**
Pesti Duna-part (a Meder utcától a Dráva utcáig)
- 18. **XIII. kerület**
Újpesti Alsó-rakpart a Vizafogó utcáig

- 19. **XIII. kerület**
Árpád híd - Róbert Károly körút
- 20. **XIV. kerület**
Hungária körút
- 21. **XIV. kerület**
Csömöri út
- 22. **XIX., XX. kerület**
Nagykőrösi út a Határ úttól a Mikszáth utcáig

6. számú melléklet a/20(.....) Főv. Kgy. rendelethez

A városkép, a növényzet városökológiai értéke és az idegenforgalom szempontjából védett növényegyüttesek, közparkok, kertek, terek, temetők, jelentős zöldfelületű intézménykertek és utcai farosok

a) Közparkok, kertek, terek

- | | |
|---|--|
| I. Budai Vár falait körülvevő parksáv (Lovas út – Palota út - Váralja utca – Sándor M. lépcső – Öntőház utca – Sikló utca – Hunyadi László lépcső – Hunyadi János út – Szabó Ilonka utca – Hunfalvi út) | IX. Nehru park |
| I. Tabán | IX. József Attila lakótelep közparkja |
| I. Vérmező | IX. Haller úti park |
| I. Horváth kert | X. Népliget |
| II. Mechwart liget | X. Óhegy park |
| II. Máriaremetei templomkert | X. Újhegyi park |
| II. Millenniumi park | X. Kőbányai Sportliget |
| II. Vérhalom tér | X. Csajkovszkij park |
| III. Duna-parti út - Árpád fejedelem útja közötti park | X. Rottenbiller park |
| III. Schmidt kastély parkja (Kiscelli út - Kolostor utca – Folyondár utca - Vasas sporttelep - Bécsi úti telkek nyugati határa) | XI. Lágymányosi Feneketlen tó parkja |
| III. Óbudai-sziget | XI. Kelenföldi lakótelep közparkja (Bikás park) |
| III. Szentlélek tér | XII. Városmajor |
| V. Erzsébet tér | XII. Kis-Sváb-hegy |
| V. József Nándor tér | XII. Rege park |
| V. Károlyi kert | XII. Gesztenyés kert |
| V. Kossuth Lajos tér | XIII. Szent István park |
| V. Roosevelt tér | XIII. Margitsziget |
| V. Szabadság tér | XIV. Városliget |
| V. Vörösmarty tér | XV. Kőrakás park |
| VI. Liszt Ferenc tér | XVI. Pemete tér |
| VIII. Köztársaság tér | XVII. Népkert |
| VIII. Ludovika tér | XVIII. Kossuth Lajos tér |
| | XVIII. Lakatos - Dolgozó úti lakótelep közparkja |
| | XIX. Kós Károly tér |
| | XXI. Simon Bolívar park |

b) Temetők

Budapest területén lévő minden temető

c) Jelentős zöldfelületű intézménykertek

- | | |
|--|--|
| I. Czakó utcai sporttelep | XII. MTA - csillagvizsgáló |
| II. Darázs utcai sporttelep | XII. Csillebérc – gyermekváros |
| II. Országos pszichiátriai és Neurológiai Intézet (OPNI) | XII. KFKI |
| II. Országos Reumatológiai és Fizioterápiás Intézet (ORFI) | XII. Szent János kórház |
| III. Csillaghegyi strand | XII. Országos Korányi TBC és Pulmonológiai Intézet |
| III. Római strand | XII. Orvosi Rehabilitációs Intézet és MÁV budai kórház |
| III. Római camping | XIII. Margitsziget – gyógyszállók |
| III. Aquincum Múzeum kertje | XIII. Margitsziget – Palatinus strand |
| III. Aquincum - polgárvárosi amfiteátrum | XIII. Hajós Alfréd - Nemzeti Sportuszoda |
| IV. „Tungsram” strand és camping | XIII. Margitsziget – diákstadion |
| VI. „Epreskert” művésztelep | XIII. Dagály strand |
| VII. Szent István Egyetem – állatorvosi kar | XIV. MÁV – vasútmúzeum |
| VIII. Kerepesi úti lovarda | XIV. Paskál strand és környezete |
| VIII. Múzeumkert | XVI. Cinkotai strand |
| VIII. Orczy - kert | XVI. Erzsébetliget |
| IX. Szent László kórház | XVII. Rákosszabai strand |
| X. „Spartacus” sporttelep | XVIII. Makói utcai napközis tábor |
| XI. Budai campus - ELTE-BME | XX. Erzsébeti gyógyfürdő |
| XI. Budapesti Műszaki Egyetem | XX. Jahn Ferenc kórház |
| XI. Gazdagrét – plébánia | XXI. Csepeli strand és Duna-parti sétány |
| XI. Kamaraerdő – idősek otthona | XXI. Papírgyári sporttelep és uszoda |
| XI. Kamaraerdő – ifjúsági park | XXIII. Molnár sziget – camping tartalékterülete |
| | XXII. Rudnyánszky kastély kertje |

d) **Utcai fasorok**

- | | |
|---|---|
| I. Alagút utca | V. Aulich utca |
| I. Attila utca | V. Balassi Bálint utca |
| I. XII. Alkotás utca | V. Kecskeméti utca |
| I. II. Várkert rakpart és Bem rakpart | V. Duna-korzó |
| I. Lovas út | V. Váci utca |
| I. Tóth Árpád sétány | V. Falk Miksa utca |
| II. Bolyai utca | V. Hold utca |
| II. XII. Budakeszi út | V. Semmelweis utca |
| II. Gábor Áron utca | V. Szent István tér északi és déli oldala |
| II. Házmán utca | VI. Bajza utca |
| II. Hargita utca | VI. Benczúr utca |
| II. Herman Ottó út | VI. VII. Városligeti fasor |
| II. Júlia utca | VI. Teréz körút |
| II. Margit körút | VI. Munkácsy Mihály utca |
| II. Mecset utca | VI. Nagymező utca, Andrássy út és Király utca között |
| II. Pasaréti út | VI. Andrássy út |
| II. Rómer Flóris utca | VI. Podmaniczky utca |
| II. Szilágyi Erzsébet fasor | VII. Bajza utca |
| II. Hűvösvölgyi út | VII. Damjanich utca |
| II. Torockó utca | VII. Erzsébet körút |
| II. Küküllő utca | VII. Nefelejcs utca |
| II. Lotz Károly utca | VII., VIII. Rákóczi út, Károly körút és Erzsébet körút között |
| II. Ördögárok utca | VII. Barát utca |
| II. Hidegkúti út | VII. Rottenbiller utca |
| II. Máriaremetei út | VIII. Baross utca |
| III. Emőd utca | VIII. Bláthy Ottó utca |
| III. Keve utca (Monostori út és Kalászi utca között) | VIII. Delej utca |
| III. Rozgonyi Piroska utca | VIII. Diószeghy Sámuel utca |
| III. Szentendrei út Csillaghegyi szakasza | VIII. Elnök utca |
| III. Szentendrei út Emőd utca és Monostor utca közötti szakasza | VIII. József körút |
| III. Királyok útja | VIII. Korányi Sándor utca |
| III. Óbudai Gázgyár parti sétánya | VIII. Fiumei út, Orczy út |
| III. Nánási út (Monostori út - Kalászi utca között) | VIII., IX., X., XIV. Hungária körút, Könyves Kálmán körút. |
| III. Zaránd utca (Monostori út - Kalászi utca között) | VIII., IX., X., XVIII., XIX. Üllői út |
| III. Kalászi utca | IX. Ferenc körút |
| III. Dósa utca | IX. Haller utca |
| III. Bécsi út (Nagyszombat utca - Vörösvári út között) | IX. Mester utca |
| IV. Szilágyi út | X. Gitár utca |
| V. XIII. Szent István körút. | X. Ihász utca |
| V. VI. Bajcsy-Zsilinszky út | X. Sírkert utca |
| V. VII., VIII. Károly körút | XI. Bartók Béla út |
| V. Belgrád rakpart | XI. Bocskai út |
| V. IX. Várház körút. | XI. Badacsonyi utca |
| V. Alkotmány utca | XI. Edömér utca |

- | | |
|--|--|
| XI. Karinthy Frigyes út | XVI. Fácánkert utca |
| XI. Baranyai tér | XVI. Hősök fasora |
| XI. Ménesi út | XVI. Templom utca |
| XI. Mohai út | XVI. Pilóta utca |
| XI. Műegyetem rakpart | XVI. Diósy Lajos utca |
| XI. Orlay utca | XVI. Prodám utca |
| XI. Petzval József utca | XVI. Sashalom utca |
| XI. Somlói út | XVI. Hősök tere |
| XI. Fehérvári út | XVII. Péceli út |
| XI. Bercsényi utca | XVII. Csabai út |
| XI. Villányi út | XVII. Pesti út |
| XI. Vincellér utca | XVII. Zrínyi utca |
| XI. Zámori utca | XVII. Szabadság sugárút |
| XI. Kelenhegyi út – Rezeda utca | XVII. Rákoskert sugárút, Zrínyi utca és Kísérő utca között |
| XII. Diós árok | XVIII. Üllői út |
| XII. Istenhegyi út | XVIII. Dózsa György út |
| XII. Királyhágó tér | XVIII. Nemes utca |
| XII. Némethölgyi út | XVIII. Királyhágó utca |
| XII. Ráth György utca | XIX. Ady Endre út |
| XII. Virányos út | XIX. Szabó Ervin utca |
| XII. Zugligeti út | XIX. Simonyi Zsigmond utca |
| XIII. Kartács utca | XIX. Hunyadi János utca |
| XIII. Gyöngyösi utca | XIX. Rákóczi utca |
| XIII. Váci út | XIX. Bercsényi utca |
| XIII. Lehel út | XIX. Corvin körút |
| XIII. Róbert Károly körút. | XIX. Tas utca |
| XIV. Stefánia út | XIX. Géza utca |
| XIV. Korong utca | XIX. Esze Tamás utca |
| XIV. Róna utca | XIX. Szent Imre utca |
| XIV. Nagy Lajos király útja | XX. Kossuth Lajos utca |
| XIV. Egressy út | XX. Török Flóris utca |
| XIV. Mogoródi út | XXI. II. Rákóczi Ferenc út |
| XIV. Abonyi utca | XXI. Szent István út |
| XIV. Álmos vezér útja | XXI. Csete Balázs utca |
| XIV. Thököly út, Dózsa György út és Bosnyák tér között | XXII. Nagytétényi út |
| XV. Drégelyvár út | XXII. József Attila utca |
| XV. Nyírpálota utca | XXII. Péter-Pál utca 1-84. |
| XVI. Csömöri út | XXIII. Templom utca |
| XVI. Veres Péter út | |
| XVI. Szabadság út | |

e) **Védett erdők**

- IV. Farkaserdő
- XI. Kamaraerdő
- XV. Páskomligeti erdő
- XVII. Rákoshegy-Ferihegyi erdő
- XVIII. Péterhalmi erdő
- XXIII. Belsőmajori erdő

7. számú melléklet a/20(.....) Főv. Kgy. rendelethez**Területek zajvédelmi kategóriába sorolása**

(A hatályos szakminiszteri rendelet alapján. a rendelet csak a beépítésre szánt területeket szabályozza, ill. a természetvédelmi területekre értelmezhető)

Zajtól védendő terület**1. zajvédelmi kategória**

üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része

- | | |
|-----------------|---|
| a) ÜÜ, Üh, K-EÜ | üdülő területek, egészségügyi területek |
| b) E-TT, E-TV | természeti területek |
| c) K-SP, VK | strand, camping |
| d) K-ÁN | állat és növénykert, védettség alapján |

2. zajvédelmi kategória

lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, telepszerű beépítésű terület, zöldterület, temetők)

- a) Lk-1, Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Ln-T, Lk-T, Vk-ZL*, Z-EZ**

* lakópark esetén

** a keretövezet beépíthető részén

- | | |
|---------------------|----------------------|
| b) Z-KK, Z-KP, Z-VP | napi üdülés területe |
| c) K-T, Z-KÜ | kegyeleti területek |

3. zajvédelmi kategória

lakóterület (nagyvárosias), vegyes terület

Ln1, Ln2, Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE, Vk, Vk-Z

4. zajvédelmi kategória

gazdasági terület, különleges terület

Gip, Gip-ET, Gksz, Gksz-Z, Gksz-LT

K-HT, K-TP, K-SP, K-BK, K-KÜ1, K-KÜ2, K-KT,

K-HU, K-SZK

8. számú melléklet a/20 Főv. Kgy. rendelethez**Rendeltetészerő használathoz szükséges személygépjárművek számának meghatározása:**

Ssz.	Terület Funkció	Hegyvidéki zóna		Belső zóna		Átmeneti zóna		Átmeneti zóna kiemelt területe		Elővárosi zóna	
		A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]
1.	Lakás, üdölőegység	0; +50	0	0	50	0; +50	50	0; +50	50	0; +50	0
2a.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterületig)	-50; 0	50	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; 0	50
2b.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterület felett)	-25; 0	0	-50	0	-50; 0	0	-50; 0	0	-25; +50	0
3.	Szálláshely - szolgáltatás	-50; 0	0	-50	50	-50; 0	0	-50; 0	0	-25; +25	0
4.	Vendéglátás	-50; 0	50	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; +50	50
5.	Alsó- és középokú nevelés, oktatás	-50; 0	50	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; 0	50
6.	Felsőokú oktatás	-50; 0	50	-50	50	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; +50	50
7.	Egyéb közösségi szórakoztatás	0; +50	0	-50	0	-25; 0	0	-25; 0	0	0; +50	0
8.	Egyéb művelődés	0; +50	50	-50	50	-25; 0	50	-25; 0	50	0; +50	50
9.	Sportlétesítmény, strand	-50; +50	25	-50	50	-50; 0	25	-50; 0	25	-50; +50	25
10.	Igazgatás, ellátás, szolgáltatás, nem fekvőbeteg-ellátás	-50; 0	0	-50	25	-50; 0	0	-50; 0	0	-50; 0	0
11.	Fekvőbeteg ellátó gyógykezelés	0	0	-50	50	0	0	0	0	0	0
12.	Ipar	-	-	-	-	-50; 0	0	-50; 0	0	-50; +50	0
13.	Raktározás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Közforgalmú személyközlekedés	-50; +50	0	-50	0	-50; +50	0	-50; +50	0	-50; +50	0
15.	Egyéb (pl. iroda)	-50; +50	0	-50	0	-50; +50	0	-50; +50	0	0	0
16.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi létesítmény, park	0	0	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	0	0

A: kerületi rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való %-os eltérés határértékei

B: a közterületi engedmény kerületi rendelet alapján biztosítható maximális mértéke

9. számú melléklet a/20(.....) Főv. Kgy. rendelethez**1. Kereskedelmi hatástanulmány tartalmi követelménye**

1. A kereskedelmi létesítmény nagyságának meghatározása
 - terület (alapterület, bruttó szintterület, összes eladótér),
 - prognosztizált forgalom.
2. A kereskedelmi egység jellegének meghatározása
3. A tervezett kereskedelmi létesítmény vonzáskörzetének meghatározása.
(Vonzáskörzet: az a terület, ahonnan a létesítmény 10 perces utazási időn belül személygépkocsival vagy tömegközlekedési eszközzel szabályosan elérhető.)
4. A kiskereskedelmi forgalom
 - országos és budapesti trendjei,
 - a jelenlegi kiskereskedelmi üzletterület és a forgalom (összesen és üzlettípusonként) meghatározása a vonzáskörzetben.
5. A vásárlóerő
 - jelenlegi és prognosztizált nagysága országos és budapesti összehasonlításban,
 - meghatározása a vonzáskörzetben.
6. Szabad vásárlóerő kiszámítása a vonzáskörzetben.
7. Az átlagos négyzetméter forgalom (forgalom/eladóterület) kiszámítása a vonzáskörzet területén (összesen és üzlettípusonként).
8. A szabad vásárlóerőt lefedő kiskereskedelmi forgalomhoz tartozó maximális eladóterület meghatározása (szabad vásárlóerő/átlagos négyzetméter forgalom) összesen és üzlettípusonként a vonzáskörzetben.
9. A kiskereskedelmi üzletek számának és forgalmának lakossághoz viszonyított aránya
 - országosan,
 - Budapesten,
 - a vonzáskörzetben.
10. Ha a telepíteni kívánt nettó kiskereskedelmi terület meghaladja a 10 000 m² alapterületet, úgy a fenti módon meghatározott vonzáskörzeten túl a kapcsolódó térségben a hasonló nagyságrendű, már kialakult kereskedelmi központokra (alközpontok, városrészközpontok) gyakorolt hatást is vizsgálni kell.

2. Közlekedési hatásvizsgálat tartalmi követelménye

1. A tervezett létesítmény jelenlegi forgalmi helyzete
 - jelenlegi forgalmi adatok
 - jelenlegi hálózati kapcsolatok,
 - jelenlegi forgalmi rend,
 - jelenlegi tömegközlekedési ellátottság,
 - Jelenlegi forgalombiztonsági helyzet.
2. A tervezett létesítmény által okozott forgalomnövekedés számítása
 - személygépkocsi,
 - teherforgalom,
 - tömegközlekedés,
 - mindezek egymás közötti aránya.

3. A tervezett létesítmény által igényelt

- hálózati kapcsolatok javaslata,
- főhálózati fejlesztés javaslata,
- forgalmi rend változásának javaslata.

4. A főhálózat fejlesztési javaslatok, az esetleges új kapcsolatok, a tömegközlekedés és a forgalmi rend változásának hatása a tágabb környezetre, településszerkezetre.

10. számú melléklet a/20 ..(....) Főv. Kgy. rendelethez

Karaktervizsgálat tartalmi és formai követelményei

A Karaktervizsgálatot nem csak az érintett épülettel közvetlenül határos telkekre és az azokon álló épületekre, hanem a szomszédos közterületrészekre és a közterületrészekkel közvetlenül határos, a vizsgált épület közvetlen környezetének tekinthető ingatlanokra kiterjesztve kell kidolgozni. Az illetékes építésügyi hatóság a sajátos viszonyok esetén ettől eltérően is kijelölheti a vizsgálandó környezetet és a műemlékvédelmi szakhatósággal egyetértés esetén eltekinthet a Karaktervizsgálat kidolgoztatásától.

A Karaktervizsgálat tartalma az alábbi:

- utcakép
- építészeti megjelenés (homlokzati elemek, tömegképzés tagoltsága, jellegzetes homlokzati- és tetőidomok (zárterkély, kupola, torony, oromfal kiképzés, anyaghasználat minősége - kő, kerámia stb., egyéb (például: vasrács stb.),
- beépítés jellege (légtérarány, telken belüli beépítés sűrűsége, utca-, tér jellege, zöldfelületi jelleg),
- funkció (jelenlegi, korábbi/eredeti) meghatározottsága, jellegzetességei
- a jelenlegi funkcióval járó környezetterhelés, laksűrűség
- a tervezett funkcióhoz kapcsolódó forgalmi terhelés mértéke és jellege.

A Karaktervizsgálat eredményét dokumentációban kell rögzíteni, amelyet a védendő karakterű összárosi jelentőségű területeken minden építészeti beavatkozás esetén csatolni kell az engedélyezési tervhez.

A Karaktervizsgálat az alábbi munkarészekből áll:

- a) fotódokumentáció a terület bemutatására és
- b) szöveges munkarészek:
 1. leíró jellegű munkarész, mely ismerteti a terület jellegzetességeit,
 2. a kiinduló állapotot és a változásokat bemutató kiegészítő számszerű adatok (például: laksűrűség, forgalmi adatok stb.).

A Karaktervizsgálathoz csatolni kell az illetékes értékvédelmi hatóság állásfoglalását.

Amennyiben a területen egyedileg védett épület is található, abban az esetben a vonatkozó jogszabály alapján kell eljárni.

Meglévő épület tervezett bontása esetén az illetékes értékvédelmi hatóság, vagy szakhatóság a karaktervizsgálat eredményei alapján, alternatív tanulmányterv készítését írja elő a régi épület hasznosításának, illetve bővítésének lehetőségeiről (M=1:200)

11. számú melléklet a/20....(....) Főv. Kgy. rendelethez

Kereskedelmi hatástanulmány tartalmi követelményei

1. A kereskedelmi létesítmény nagyságának meghatározása
 - terület (alapterület, bruttó szintterület, összes eladótér),
 - prognosztizált forgalom.
2. A kereskedelmi egység jellegének meghatározása
 - üzemeltető szerint,
 - az egy üzletre tervezett eladóterület meghatározása (eladó terület / üzletek száma),
 - a tervezett tevékenység üzlettípusok szerinti megoszlása,
 - tervezett nyitva tartás.
3. A tervezett kereskedelmi létesítmény vonzáskörzetének meghatározása.
(Vonzáskörzet: az a terület, ahonnan a létesítmény 10 perces utazási időn belül személygépkocsival vagy tömegközlekedési eszközzel szabályosan elérhető.)
4. A kiskereskedelmi forgalom
 - országos és budapesti trendjei,
 - a jelenlegi kiskereskedelmi üzletterület és a forgalom (összesen és üzlettípusonként) meghatározása a vonzáskörzetben.
5. A vásárlóerő
 - jelenlegi és prognosztizált nagysága országos és budapesti összehasonlításban,
 - meghatározása a vonzáskörzetben.
6. Szabad vásárlóerő kiszámítása a vonzáskörzetben.
7. A átlagos négyzetméter forgalom (forgalom/eladóterület) kiszámítása a vonzáskörzet területén (összesen és üzlettípusonként).

12. számú melléklet a/20(.....) Főv. Kgy. rendelethez**Fogalommagyarázat**

1.	Aktív talajkapcsolat	A termőtalaj és az eredeti altalaj között nincs egyéb más réteg.
2.	Beépítési paraméterek:	A beépítés jogszabályban meghatározott jellemzői (beépítés rendeltetése, beépítés módja, építési hely, építési vonal, építmény méretei, beépítettség mértéke, építménymagasság mértéke, szintterületi mutató mértéke, legkisebb zöldfelületi mérték, építmény kialakítása, stb.).
3.	Előírt telekméret:	Új telek kialakításánál meghatározott legkisebb terület.
4.	Építési reklámháló:	az építési állványzaton létesített, alapvetően élet-, baleset-, munka-, és környezetvédelmi célt szolgáló olyan építési védőháló, melyen kizárólag az épületek, épületegyüttesek homlokzat felújítása esetén ideiglenesen hirdetést, reklámot, és a felújításra vonatkozó tájékoztatást megjelenítő reklámcélú felület is szerepel.
5.	Élp építmény legmagasabb pontja:	Élp = Ubm értéke + 6,0 m
6.	Épület bruttó szintterülete:	Valamennyi építményszint bruttó szintterülete.
7.	Épület legmagasabb pontja:	a) magasépítménynek nem minősülő épület esetén az épület a terepcsatlakozástól mért azon legfelső pontja, melynek meghatározásánál a tetőszerkezet azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak (pl. kupola, saroktorony) valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, villámhárító, kémény és szellőző figyelmen kívül hagyandók. b) magasépület esetén az épület a terepcsatlakozástól mért azon legfelső pontja, melynek meghatározásánál kizárólag az antenna (a hordozó szerkezete nélkül) és a villámhárító figyelmen kívül hagyandó.
8.	Értékvédelem alatt álló épület, terület:	Jogszabály alapján védett épület, terület.
9.	Fásítottág mértéke:	A beépítésre szánt területeken a keretövezetre meghatározott telek zöldfelületére vonatkozó, valamely területegysége (pl. minden teljes 300 m ²) után, a beépítésre nem szánt területeken a telek területére (a vízfelületek kivételével) vonatkozó valamely területegység (pl. minden teljes 200 m ²) után telepítendő és/vagy megtartandó, legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa.
10.	Fényreklám:	Fény-, illetve világítástechnikai eszközökkel működő tájékoztató reklámberendezés.
11.	Fülke:	Szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló huzamos emberi tartózkodásra alkalmas 2 m ² -t meg nem haladó alapterületű építmény.
12.	Geotechnikai vizsgálat:	A vizsgált terület, (potenciális) építési telek, építési engedélyezési tervezését kötelezően megelőző talajmechanikai vizsgálatot meghaladó mértékű és mélységű, a terület talajviszonyait, alapkőzet szerkezetét, üregviszonyait, állékonyságát és építésalkalmasságát feltáró műszeres (szonda, rengéshullám-rezonancia, stb.) mérések összessége, mely szükség esetén a terület vízháztartási viszonyait is vizsgálja.
13.	Gyalogos út:	Jelzőtáblával gyalogútként megjelölt, illetőleg olyan helyi közút, amely kizárólag a gyalogosok közlekedésére szolgál.
14.	Gyorsvasúti tömegközlekedés:	Az M1 vonal kivételével a metró vonalak, az Észak-déli regionális gyorsvasút,
15.	Homlokzatmagasság:	A homlokzati sík és a tetőszerkezet metszéspontjának magassági értéke a járdaszinthez képest.
16.	Iroda:	Jellemzően információk feldolgozásával, közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás, stb.) kapcsolatos, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület
17.	Ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei:	Az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei lehet a madármegfigyelő- és állat-lesek, madárbemutató röpde, kilátók, esőbeállók, tanösvények információs berendezési, burkolatai,

		<i>állatkárámok, állatkifutók, bemutatóhelyek kerítései.</i>
18.	<i>Kereskedelmi célú bruttó szintterület:</i>	<i>A kereskedelmi célú területek (értékesítés, raktározás, közlekedés, kiszolgálás stb.) bruttó összege.</i>
19.	<i>Kereskedelmi hatástanulmány:</i>	<i>Új kereskedelmi létesítmény a meglévő kereskedelmi létesítményekre gyakorolt hatását kimutató elemzés</i>
20.	<i>Keretszabályozási vonal:</i>	<i>A főváros működéséhez szükséges közterületek elkülönítését szolgáló határvonal. A keretszabályozási vonalakkal határolt KÖu-1, KÖu-2 keretövezetű területen belül kell biztosítani a keretszabályozással érintett csatlakozó területek megközelítését és a környezetvédelmi szempontból szükséges védőerdősáv megvalósítására vonatkozó területeket is.</i>
21.	<i>Kialakult állapot:</i>	<i>A keretövezeti vagy építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.</i>
22.	<i>Kilátópont:</i>	<i>Az a közterületi pont, melyről vonzóan táru fel a város látképe, látványa (panoráma).</i>
23.	<i>Különleges magasépület:</i>	<i>Az a magasépület, mely rendelkezik olyan épületfunkcióval, amelynek max. két használati szint padlószintje kizárólag technológiai okokból meghaladja a 30 métert. Önálló rendeltetési egység vagy helyiség csak 65 m magasságig helyezhető el, legnagyobb vízszintes vetülete 25 m lehet. Az építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 90 métert.</i>
24.	<i>Kötőpályás tömegközlekedés:</i>	<i>Minden olyan közlekedési eszköz, melynek működéséhez különleges pálya – vágány – szükséges.</i>
25.	<i>Közforgalom elől el nem zárt magánút:</i>	<i>Magántulajdonban lévő – a telek vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgáló – út telke, mely a közforgalom elől nincs lezárva.</i>
26.	<i>Közforgalom elől elzárt magánút:</i>	<i>Magántulajdonban, állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő – a telek vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgáló – út telke, mely a közforgalom elől sorompóval, kapuval vagy más fizikai eszközzel lezár, vagy „Mindkét irányból behajtani tilos” jelzőtáblával jelzett magánút.</i>
27.	<i>Közhasználat céljára átadott terület:</i>	<i>Telek - erről szóló külön szerződés keretei között - közhasználatra megnyitott, általában gyalogosforgalom által igénybe vehető része.</i>
28.	<i>Közhasználat elől elzárt terület:</i>	<i>Olyan terület, amelyen a közforgalom tiltott, vagy kizárt. Nem minősül közhasználat elől elzárt területnek a közparkok és közterületek vagyon- és közbiztonsági okból történő lekerítése, ha a terület a nappali órákban (napkeltétől-napnyugtáig) szabadon látogatható.</i>
29.	<i>Közlekedési hatásvizsgálat:</i>	<i>A környezetterhelés megállapítása érdekében végzett, a közforgalmú, gyalogos, személygépjármű és teherforgalom mennyiségét és annak időbeli lefolyását rögzítő vizsgálat, illetve prognosztizáló elemzés.</i>
30.	<i>Köztér:</i>	<i>Budapest hivatalos utcanevjegyzékében „tér” elnevezéssel szereplő közterületek</i>
31.	<i>Különleges magasépület:</i>	<i>az a magasépület, mely rendelkezik olyan épületfunkcióval, amelynek max. két használati szint padlószintje kizárólag technológiai okokból meghaladja a 30 métert. Önálló rendeltetési egység vagy helyiség csak 65 m magasságig helyezhető el, legnagyobb vízszintes vetülete 25 m lehet. Az építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 90 métert.</i>
33.	<i>Létesítmény:</i>	<i>Rendeltetési egység, vagy funkcionálisan összefüggő rendeltetési egységek csoportja.</i>
34.	<i>Lombos fa:</i>	<i>Lomblevelű, első osztályú faiskolai áru minőségű, előnevelt fa. (Tülevelű fák, pl. fenyők nem tartoznak ide.)</i>
35.	<i>Logisztikai terület:</i>	<i>Jellemzően az áruk, termékek, javak csomagolásával, szállításával és a szállítási szervezésével kapcsolatos tevékenységek céljára kijelölt terület.</i>
36.	<i>Lovasturizmus építményei:</i>	<i>Szabadidős tevékenységként üzött lovassport azon építményei tartoznak ide, amelyek egyrészt a lótarthoz kapcsolódnak, másrészt a lovaglók kiszolgálását célozzák. A lótarthoz szükséges építmények lehetnek: káram, állatkifutó, istálló, takarmány- és trágyatároló, szín, lovas-turista út. A lovassportot üzők kiszolgálását szolgáló építmények: öltöző- és szállásépület, szolgálati lakás, vendéglátás építményei.</i>
37.	<i>Magasház:</i>	<i>az a magasépület, melyben a legfelső építményszint magassága a</i>

		30,0 m-t meghaladja, de melynek építménymagassága nem nagyobb 45 méternél, és az épület legmagasabb pontja nem éri el az 60 m-t.
38.	Magas műtárgy:	olyan műtárgy, melynek legmagasabb pontja meghaladja a 30 métert, de nem magasabb 110 m-nél.
39.	Magas sajátos építmény:	olyan sajátos építmény, melynek legmagasabb pontja meghaladja a 30 métert, de nem magasabb 110 m-nél.
40.	Magasépület:	épületfunkcióval meghatározó módon rendelkező magasépítmények (toronyház, magasház és különleges magasépület) gyűjtőfogalma.
47.	Mélygarázs:	A terepszint, illetve az épület alatt létesített garázs.
48.	Mérnöki létesítmények:	A műtárgyak és a sajátos építmények.
49.	Nyilvános telek:	a telekfelosztás során keletkező olyan telektömbön belüli telek, amely – csak a ki- és behajtásra valamint a közútvonalas létesítményeinek elhelyezésére alkalmas – 3,0-6,0 m szélességű nyíllal közvetlenül kapcsolódik a köz- vagy magánúthoz.
50.	Önálló parkolóház:	A kizárólag gépjárművek tárolására szolgáló épület.
51.	Önálló reklámhordozó:	A kizárólag reklám céljára létesített építmény, berendezés, szerkezet.
52.	Önálló üzemanyagtöltő állomás:	Üzemanyagtöltő állomás, mely nem kapcsolódik más építményhez, épülethez - az üzemanyagtöltő állomást igénybevevőket szolgáló kiskereskedelmi, illetve vendéglátó egység és fizetőhely kivételével -, illetve nem más rendeltetésű épületben vagy annak földszintjén kerül elhelyezésre.
53.	Parkánymagasság:	A tetősík alsó vonala (eresz) és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság.
54.	Parkolóház:	Gépkocsik tárolására szolgáló - általában többszintes - épület.
55.	P+R parkoló:	A P+R típusú parkolást közcélú parkolóházak, mélygarázsok, felszíni parkolók tervszerűen telepített hálózata jelenti, mely a főváros integrált közlekedési rendszerének része. A P+R parkoló olyan, első sorban hosszú idejű várakozást biztosító – lehetőség szerint őrzött – parkolási létesítmény, mely telepítésnél fogva biztosítja, hogy a személygépjárművel megkezdett utazások minél nagyobb hányada tömegközlekedési járművel fejeződhessen be (eszközváltás).
56.	Pavilon:	Szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, 2-12 m ² alapterületű építmény.
57.	Raktár:	Javak átmeneti vagy huzamos tárolására szolgáló helyiség.
58.	Rálátás:	Egy adott építményre, tájrészletre nyíló látvány.
59.	Reklámcélú felület:	Valamely tevékenység ismertté tételére irányuló vagy valamely termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, jelet megjelenítő felület.
60.	Reklámhordozó:	Az az építmény, berendezés, szerkezet, amin a reklámcélú felület megjelenik. Az önálló reklámhordozó kizárólag a reklámcélú felület megjelenítésére létesült építmény, berendezés, szerkezet.
61.	Rendeltetés:	Az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül. Ahol a rendeltetés megnevezését alkalmazza a rendelet azok esetében a TEÁOR [9017/1991. (Sk 8.) KSH közlemény] szerinti tevékenységeket kell érteni.
62.	Rendeltetésszerű használat:	A szabályzatokban előírt rendeltetésnek megfelelő használat.
63.	Sorgarázs:	Kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejáratú kialakított gépkocsitároló.
64.	Speciális építési övezet:	A keretövezetben meghatározott általános szabályozási határértékektől, a FÉK-ben meghatározott módon és feltételekkel eltérő szabályozási határértékeket, paramétereket alkalmazó építési övezet.
65.	Sportépítmény:	A sportolás építményei - az emberek mozgását szolgáló építmények - függetlenül attól, hogy versenyszerűen vagy a szabadidő eltöltése érdekében művelik, területigényes szabad teret (sportpályák, strand, sí, evezés, vitorlázás stb.) vagy zárt teret (fedett uszoda, testedzés, aerobics stb.) igényelnek, önálló telken kerülnek-e elhelyezésre, továbbá jelentős zöldfelülettel kerülnek-e kialakításra.
66.	Szabályozási határértékek:	A területrendezés eszköze. A beépítési feltételeket - ellátási, urbanisztikai

		<i>kritériumok és más területi követelmények (pl. az érték-, a természeti környezet megőrzéséhez kapcsolódó érdekek érvényesítése és a humán igények kielégítésének kötelezettsége) érdekében meghatározott számszerű jellemzők.</i>
67.	<i>Szabályozási szélesség:</i>	<i>A közterület (meglévő vagy tervezett) szélességi mérete.</i>
68.	<i>Szálláshely-szolgáltató épület:</i>	<i>Kizárólag vagy túlnyomórészt átmeneti otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú mellék- és egyéb helyiségeket tartalmazó épület (gyermek-, diák-, nevelőotthon, kollégium, munkás- és nővérszállás, fekvőbetegek szállásepülete, szülőotthon, szociális otthon, turistaház, menedékház, vadászaház, csónakház, fogadó, panzió, szálloda stb.).</i>
69.	<i>Szintterületi mutató:</i>	<i>Az épület bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa.</i>
70.	<i>Tájékoztató eszközök:</i>	<i>Ide tartoznak:</i> <ul style="list-style-type: none"> – a kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató egység nevére, tevékenységi körére, elérhetőségére utaló és az egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintet telken található, – a reklám nélküli útbaigazító, irányító, – a kulturális eseményeket hirdető eszközök.
71.	<i>Támfalgarázs:</i>	<i>Támfalban létesített személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfelőli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított létesítmény).</i>
72.	<i>Telekhatár:</i>	<i>Az önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott területeket (telkeket) elválasztó határvonal.</i>
73.	<i>Telek homlokvonala:</i>	<i>Telek közterülettel, vagy magánútként kialakított telekkel határos határvonala.</i>
74.	<i>Telepszerű beépítés:</i>	<i>Azonos rendeltetésű, vagy rendeltetésük alapján összetartozó épületek összehangolt elhelyezése, egységes terv alapján kialakított együttese.</i>
75.	<i>Teraszház:</i>	<i>A terep természetes lejtéséhez illeszkedő, azt lépcsőzetesen követő padlósintekkel kialakított épület. A sík terepen teraszos (vagy lépcsőzetesen kialakított) metszeti elrendezésű épület nem minősül teraszháznak.</i>
76.	<i>Tervpályázati eljárás:</i>	<i>A tervpályázati eljárások részletes szabályairól szóló 137/2004. (IV. 29.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelő tervpályázati eljárás.</i>
77.	<i>Tetőkert:</i>	<i>Az építmény felső födémén kialakított növényzettel fedett terület.</i>
78.	<i>Tetszőleges alaprajzú hirdetőoszlop:</i>	<i>Függőleges helyzetű, változatlan keresztmetszetű, henger vagy hasáb alakú, helyhez kötött olyan önálló reklámhordozó, amelynek teljes magassága a hagyományos, történetileg kialakult hengeres kialakítású hirdető oszlopok esetében nem haladja meg a 4,0 métert, a hagyományostól eltérő alakú hirdető oszlopok esetében pedig az 5,0 métert, a szélesség – magasság aránya 1:3 lehet.</i>
79.	<i>Toronyház:</i>	<i>Az a magasépület, amelyben az építménymagasság a 45,0 métert, az épület legmagasabb pontja a 60,0 métert meghaladja, de amelynek építménymagassága nem nagyobb 75,0 méternél és az épület legmagasabb pontja nem magasabb 120,0 méternél.</i>
80.	<i>Toronyházak és magasházak csoportja</i>	<i>500 méter átmérőjű körön belül legkevesebb öt magasépületből, - amelyből legalább kettő toronyház-álló, épületegyüttesként értelmezhető épületcsoport.</i>
81.	<i>Ubm Utcai beépítés legnagyobb magassága:</i>	<i>Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész, vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:</i> <ul style="list-style-type: none"> a.) a kémény, a villámhárító, valamint b.) – ahol KESZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola, stb.) kivételével.
82.	<i>Udvari téarány:</i>	<i>Az udvari téarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)</i>

83.	<i>Uhm Utcai homlokzat legnagyobb magasság:a</i>	<i>Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</i>
84.	<i>Utz udvarszélesség:</i>	<i>Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Utz)</i>
85.	<i>Utcabútor:</i>	<i>Közterület állandó tartozékaként elhelyezett közhasználatú berendezési tárgy (pl. utasváró, kerékpár tároló, térelválasztó elem, pad, hulladékgyűjtő)</i>
86.	<i>Utasváró:</i>	<i>A tömegközlekedésben résztvevők számára létesített fedett, három oldalról körülhatárolt, a tömegközlekedési megállóban elhelyezett, legalább 2,2 m belmagasságú és legalább 2,0 m² alapterületű utcabútor</i>
96.	<i>Utcái fasor:</i>	<i>Egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák főtávolsága nem nagyobb a fák idős korában várható koronaátmérőjének a kétszeresénél.</i>
97.	<i>Vonalszerű fényreklám:</i>	<i>A reklám befoglaló felületének legalább 50%-ában áttört fényreklám.</i>
98.	<i>Zavaró hatás:</i>	<i>A terület rendeltetésszerű használatát átmenetileg vagy állandóan korlátozó környezeti hatás</i>
99.	<i>Zártudvar:</i>	<i>A telekhatáron álló épületrészek által közrezárt udvar.</i>
100.	<i>Zártudvaros beépítés:</i>	<i>Zártsorúan beépült, jellemzően zártudvaros beépítésű épületek.</i>

BUDAPESTI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

I. Államigazgatási szervek		
Véleményező	Vélemény	Válaszok
ÁLLAMI ERDÉSZETI SZOLGÁLAT BUDAPESTI IGAZGATÓSÁG	Az erdőterületekre vonatkozó, 107-111. §-sal kapcsolatban ad véleményt. Ezek szerint: Az erdő-övezeti előírások megtévesztőek, mivel nem esik szó arról, hogy az Evt. alapján bármiféle területhasználat csak az elsőfokú erdészeti hatóság előzetes engedélyével lehetséges. Javasolja, hogy a 107. §-ba illeszteni egy az erdészeti hatóság hatáskörére és illetékességére utaló mondatot: „Az erdő művelési ágban levő, illetve a művelési águktól függetlenül – az 1500 m ² nagyságot meghaladó, erdei fákkal és cserjékkel borított földterületen az erdészeti hatóság engedélyező hatósági jogkörrel rendelkezik.”	A 2009. évi XXXVII. tv. az erdőterületekkel kapcsolatos alapvető hatósági – engedélyezési jogköröket tisztázza. A várhatóan megjelenő végrehajtási rendelet a további részleteket rögzíteni fogja. Mindkettő magasabb rendű jogszabály a FÉK-hoz képest, ezért jelen szabályzatban a hatásköri viszonyokra szabályokat alkotni nem lehet.
ÁLLAMI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS TISZTIORVOSI SZOLGÁLAT	—	
BÁNYAKAPITÁNYSÁG	—	
DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG	—	
FŐVÁROSI KERÜLETEK FÖLDHIVATALA FÖLDÜGYI OSZTÁLY	—	
FŐVÁROSI KÖZLEKEDÉSI FELÜGYELET KÖZÚTI-VASÚTI SZAKÁG (Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép- magyarországi Regionális igazgatóság)	6.§ (4) a magánút legkisebb szélessége legalább 8 méter legyen. Ez csak akkor alkalmazható, ha távlatban sem várható, hogy az út 6-nál több telket fog kiszolgálni, továbbá, hogy nem munkahelyi, vagy kereskedelmi területet szolgál ki. A járművek elhelyezésére vonatkozó 11.§ a 8. melléklet szerinti engedményeket tartalmazza az OTÉK parkolási normáitól. Ez azonos a jelenlegi BVKSZ-ben szereplő értékekkel, amit túlzott mértékűnek tartunk, nem szolgálja sem a közterületek parkolás alóli tehermentesítését, sem a beépítés mértékének csökkentését, különös tekintettel arra, hogy mindig a maximális eltérést alkalmazzák.	A magánútra vonatkozó előírások az igen szerteágazó vélemények figyelembevételével jelenetős mértékben átalakultak. A FÉK továbbra sem preferálja a magánút jogi intézményének alkalmazását, azt általános jelleggel szabályozza. A minimális szélesség meghatározása kerületi hatáskörbe került, egyetértve a legalább 8 m-es szélesség hatósági elvárásával. A FÉK-ben szereplő eltérések (a BVKSZ-szel azonosan) csak a Belső zóna esetében hatnak a parkoló férőhelyszám minimalizálása irányában. A város területének nagyobb részén – kerületi döntésre bízva a kívánatos helyi közlekedéspolitikát – a parkoló férőhelyszám maximalálása is biztosított. A közterületek parkolás alóli tehermentesítési igénye lényegében a belváros meglévő, telken belüli parkolási lehetőségekkel nem rendelkező beépítése esetén jelentkezik. Ezt megoldani azzal, hogy az új beépítések (foghíj telkek, vagy egy-egy lebontásra kerülő épület) esetén az indokoltnál több parkoló építésére kötelezik a tulajdonost, nem megfelelő intézkedés. A FÉK alapján (és

	<p>a BVKSZ alapján is) létesülhet többlet parkoló bármely létesítményben a tulajdonos döntése szerint. ha ez üzleti szempontból a tulajdonos érdeke. Azonban erre nem igen kerül sor a gyakorlatban, annak ellenére, hogy ezen parkoló felületeknek csak a fele számítana bele az adott telken létesíthető bruttó szintterületbe. (Országosan a parkolók teljes mértékben beszámítandók, míg a fővárosi előírásrendszerben a rendeltetésszerű használatához szükséges mennyiséget nem kell beszámítani, a fenti kivétel figyelembevételével.)</p> <p>Véleményünk szerint a parkolást csak a teljes jogi-gazdasági környezet célzott átalakításával lehet ésszerűen megoldani, ami azt jeleneti, hogy a meglévő ingatlanok gépjármű tulajdonosait kell érdekeltté tenni abban, hogy a közterületi parkolás helyett telken belüli parkolási lehetőséget részesítsék előnyben. A lehetőségeket pedig önkormányzati szervezésben, részvétellel célszerű megteremteni. (Elsősorban a parkolási társaságok feladatkörének átalakítása kívánatos). A közterületek parkolás alóli tehermentesítésének igényével, mint javaslattal egyébiránt maximálisan egyetértünk.</p>
<p>A lakófunkció esetén javasolt parkolási előírások (14.§. 1 (a) pont) – a parkolóhelyek 100%-ának elhelyezése épületben, vagy terepszint alatt, túlzott mértékű – különböző zónákban ettől eltérő lehet a biztosítás.</p> <p>A közlekedési célú közterületek (23.§) tervezésénél rögzíteni javasolt, hogy a teljes keresztmetszet komplex tervezése (közút, közmű, növényzet, berendezési tárgyak) szükséges, valamint kiépítése is.</p>	<p>Ma már a garázst a lakás tartozékának kell tekinteni. Ha új épület építésekor nem épületben kerül elhelyezésre, későbbi időpontban a külön épületben történő elhelyezés merül fel, ami városképi szempontból igen hátrányos, de általában a beépítési mértéket is túl szokták lépni.</p> <p>Véleményünk szerint a telken belül létesített önálló garázsépület nem jelent gazdaságtalanabb kialakítást, mint a főépület részeként létesített. Városrendezési szempontból viszont kedvezőbb a végeredmény, ha nincs melléképület.</p> <p>A javaslat ésszerű, és hosszú távra tekintve gazdaságos rendszert eredményez, azonban az önkormányzati rendszer finanszírozási lehetőségeit is figyelembe véve az időben ütemezett kiépítés lehetőségét is szükséges fenntartani: A 23.§ az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki: „Közlekedési célú közterületek tervezésekor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közlekedés—közművek—zöldfelületek—berendezési tárgyak) kell megtervezni.”</p>
<p>Magasépítmények elhelyezésénél (32.§) a közlekedési kapcsolatokat, a parkolás megoldását, stb. is vizsgálni kell.</p>	<p>A magasépítmények esetében is, mint minden építmény esetében a vonatkozó jogszabályok alapján kötelező a közlekedési kapcsolatok (37/2007. ÖTM rendelet) és a parkolás (253/1997. OTÉK) megfelelő biztosítása a tervezés (már településrendezés) szintjén is. Azonban a gyakorlati tapasztalatok alapján a közúti kapcsolatok és a parkolás problematikáját elsősorban a tervezett beépítéssel érintett építési telek mérete és az azzal határos közterületek hálózati-keresztmetszeti adottságai determinálják, a létesítmény bruttó szintterületén kívül. Az építmény magassága, mely a városrendezési szempontok figyelembe vehetőségére kap külön szabályozást a 32.§-ban a toronyházak és magasházak esetében, közlekedési szempontból nem meghatározó.</p>

Vkj (65.§) és Vk-Z (66.§) területeken önálló parkolóház létesítésének lehetőségét megfontolásra javasoljuk.	A javaslattal egyetértve a 65.§ (2) és a 66.§ (2) bek. kiegészül a parkolóház építésének lehetőségével.
A Gksz-LT (72.§ és Gip (73.§) területeken az üzemanyagtöltő állomás elhelyezése indokolt lehet.	Az üzemanyagtöltő állomások elhelyezését a 15.§ tartalmazza teljes körűen, mely a javaslattal megegyezően lehetővé teszi a Gksz-LT és Gip keretövezetekben benzinkutak létesítését.
A különböző, pl. K-BK területeken (84.§) az előírt fásítottság mértékének, és az OTÉK szerinti, a parkolóhelyek fásítására vonatkozó előírásoknak összhangban kell lenniük.	Az OTÉK vonatkozó előírása (4 parkoló/1 fa) a parkoló felületek területének kialakítására vonatkozik. A FÉK 84.§ (4) bek. pedig legalább 1 fa/250 m ² fásítottság az övezet teljes területére. A két előírást együttesen (a szigorúbbnak is megfelelően) kell teljesíteni a tervezett kialakításnak.
A közlekedési területek között a P+R parkolók elhelyezéséről rendelkezni szükséges. (92., vagy 97.§)	A 92.§ (2)a, 93.§ (2) c-d, 94.§ (2) c) tartalmazzák ennek megvalósíthatóságát, illetve a 98.§ (2) f.), valamint a 97.§ és 88.§ által meghatározott különleges keretövezetekben is.
A KÖu-2 (94.§) és KÖu-3 (95.§) jelű közúti területek területbiztosítás is tegye lehetővé a kétoldali fasor elhelyezését.	A javaslattal alapvetően egyetértünk a KÖu-2 keretövezet előírásai ennek megfelelően kiegészülnek. A KÖu-3 keretövezet esetében a kívánatos eredmény elérésére a véleményben javasolt megoldás alkalmazása helyett a 23.§ (8) hivatott biztosítani, tekintettel a kisajátítási költségekre.
El kell dönteni, hogy tömegközlekedés, vagy közforgalmú közlekedés és azt kell konzekvensen használni. P+R elhelyezését a közlekedési területeken túl meg kell engedni legalább a gazdasági, a különleges területeken is.	Véleményünk szerint a két kifejezés szinonima. A P+R parkoló esetén a P+R csupán speciális használati módot jelent. Tehát mindenütt létesíthető, ahol parkolási létesítmény – pl. gazdasági területen 69.§ (2) d.) különleges területen 87.§ (1), 88.§ (2) – elhelyezhető.
A 95.§-ban több helyesírási hiba van.	Javításra kerültek.
A 98.§-ban a siklót, libegőt (különleges közlekedési eszközök és pályák) szerepeltetni célszerű.	A 98.§ (2) c) kiegészült a siklóval. A libegő – XII. ker. KVSZ – önálló övezettel nem rendelkezik, a térszínen csak egy-egy pillér helyigényét jelentő, nagyobb részben erdőterületen lévő közlekedési eszköz.
Nevesíteni javasolt, hogy a közúti villamos vasúti hálózat hová tartozik (közforgalmú közlekedési hálózat pályája).	A közúti villamos vasúti hálózat a KÖu-1 és KÖu-2 keretövezetekben létesíthető. Ennek megfelelően a KÖu-3 keretövezet esetében a 95.§ (2) b) pontja módosításra került, a pálya kifejezés törlésével.
98.§ (2) d)... műszaki és biztosító berendezései....	Javításra került.
A közlekedési területek között nem szerepel önállóan a vízi közlekedés területe. Amennyiben a kikötői terület a beépítésre szánt különleges területek között szerepel, akkor a légi közlekedés területének is ott kell lennie.	Budapest nagysága és összetettsége folytán az egyes közlekedési elemek megvalósítása több – olykor igen eltérő – keretövezetben is lehetséges a helyszín adottságai folytán. Vasúti fejpályaudvar található például a beépítésre nem szánt területek közé tartozó KÖk keretövezetben (Keleti pályaudvar) és a beépítésre szánt területek közé tartozó K-KÜ2 keretövezetben (Déli pályaudvar). Kikötői létesítmények helyezhetők el a beépítésre nem szánt területek közúti keretövezetében (utASForgalom) és a beépítésre szánt területek kikötői területek keretövezetében (Csepeli teherkikötő, mely valójában egy logisztikai funkciót jelentő terület és nem a Duna öblök érintett partvonala). A légi közlekedés esetében a Ferihegyi nemzetközi repülőtér, mint egyetlen meghatározó létesítmény nem igényel differenciálást az OTÉK által megteremtett szűk rendszerhez képest, ezért a beépítésre nem szánt területek

	között szerepel.
A közlekedési területeken korlátozott alapterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. Nem egyértelmű, hogy egyetlen, adott területű létesítményt szabad elhelyezni, vagy többet is, de legfeljebb a megadott alapterülettel (?)	Többet, de együttesen a megadott alapterület mértékéig.
Örömmel üdvözljük, hogy a kül- és belterületi fejlesztésekhez szükséges közlekedésfejlesztések meghatározásra kerültek (127. és 128.§) (korábbi szabályozás során hiába szorgalmaztuk, nem lehetett érvényesíteni), de a közlekedésfejlesztések területfejlesztés nélkül is szükségesek lennének, ennek sorrendjét (és időtávatát, valamint költségviselőjét is?) meg kellene határozni.	A kül- és belterületi fejlesztési területek egy részének a státusa már megváltozott a véleményezés óta eltelt időszakban, illetve az infrastruktúra fejlesztés miatt (M0 gyűrű továbbépítése) oka fogyottá vált. Ennek megfelelően az előírás (pontosult) módosult. Az infrastruktúra fejlesztés időbeli ütemezésének fontosságával egyetértve, azt Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve tartalmazza.
A 129.§ (1) pontjában szereplő területbiztosítást igénylő elemek helyigényét, a (2) pontban meghatározott módon, legalább nagytávra vonatkozó tanulmánytervek alapján kell meghatározni.	A javaslatnak megfelelően kiegészült a 129.§ (2) bek-e.
A 129.§ (3) pontban szereplő P+R parkolók elsősorban mélygarázként, vagy parkolóházként történő kialakításának előírása irreális.	A megfelelő férőhelyszám biztosítása a fontosabb (tehát más szempontok alapján is értékes) helyszíneken igen nagy területigényt és igen jelentős gyaloglási távolságot eredményezne. Várhatóan a kisebb kapacitású, kevésbé frekvenciált vasúti infrastruktúrához kapcsolódók lesznek felszíniek, míg a városrészközpont jellegű területeken (metró kapcsolat) létrejövő parkolóházban/mélygarázsban.
A 2/c mellékletben rögzítettek hálózati összefüggéseket is figyelembe vevő közlekedési szempontú értékelése a CD alapján nem lehetséges. A 136.§ (4) pontban a külön szintű csomópontok helyett szintbeni csomóponti megoldás véglegesként történő elfogadásáról a közút kezelője csak a megfelelő szakmai alátámasztás, indoklás után dönthessen. Távlatban a külön szintű csomópontok kialakításával mindenképpen számolni kell.	A hálózati összefüggések Budapest főváros településszerkezeti tervében meghatározott közlekedési hálózatokkal vannak összhangban (A TSZT közúti és kötöttpályás tervlapjai jóváhagyandó munkarészként szerepeltek a tervben.) Külön szintű csomópontok esetében a Magyar Állam és a Fővárosi Önkormányzat az érintett mind beruházói, mind kezelői téren a vonatkozó törvények alapján. A véleménnyel egyetértve a külön szintű csomópontok kialakításával számolni kell, az előírás azok rugalmas megvalósítását teszi lehetővé a FÉK módosítása nélkül.
A 8. melléklet b) pontjában szereplő, a kerékpártároló-helyek szükséges számának meghatározására vonatkozó javaslat új szemléletet tükröz, a konkrét számértékeket a megvalósuló létesítmények használatának vizsgálatával lehet pontosítani.	A véleményezés óta eltelt időszakban az országos szabályozásban (OTÉK) is megjelent a kerékpártárolókra vonatkozó mennyiségi előírárendszer, ennek megfelelően a FÉK-ből törlésre került a túlszabályozás elkerülése végett.
A 9. melléklet szerinti, „Közlekedési hatásvizsgálat tartalmi követelményei között a terület (és térség) úthálózatának jelenlegi forgalomnagyság adatait, valamint a forgalombiztonságra vonatkozó adatokat is javasoljuk ismertetni.	A 9. számú melléklet 2. Közlekedési hatásvizsgálat tartalmi követelménye 1. pontja kiegészül a forgalom nagyság és forgalombiztonság vizsgálati szempontjaival.
A tervezett létesítmény miatti fejlesztési javaslatok szükség esetén ütemezett megoldásokat is tartalmazhatnak.	A véleménnyel egyetértve, ütemezett kialakítás is lehetséges, sőt valószínűleg szükséges, mivel közlekedési hatásvizsgálat készítésére is általában nagyobb fejlesztések tervezése kapcsán kerül sor.
A 10. mellékletben a kereskedelmi hatástanulmány címszó alatt (24.) nem forgalom-meghatározás szerepel.	A fogalommagyarázatot módosítottuk, a tartalmi követelmények a FÉK mellékleteként tervezettek.

	A (37)-es számú közlekedési hatásvizsgálat fogalma nem pontos, nem csak a környezetterhelés megállapítás miatt kel közlekedési hatástanulmányt készíteni.	Közlekedési hatástanulmányt – a véleménnyel egyetértve – nem csak a környezetterhelés megállapítása végett kell készíteni. Tárgyi településrendezési tervben azonban a 9. sz. mellékletben rögzített tartalommal, a 6000 m ² bruttó szinterterületet meghaladó létesítmények esetében közlekedési hatásvizsgálatot kötelező készíteni.
	A magánút (50)... közszolgálati járművekkel is használható.	A magánút tárgyi településrendezési tervben használt értelmezése a véleményezés során átalakult. A Fogalom magyarázat 31. és 32. pontjaiban, a közforgalom elől elzárt és el nem zárt bontásban került definiálásra.
FVM FŐVÁROSI ÉS PEST MEGYEI FÖLDMŰVELÉSÜGYI HIVATAL AGRÁRIGAZGATÁSI ÉS VIDÉKFEJLESZTÉSI OSZTÁLY	A térkép mellékletek elég rosszul használhatók, méretük okán is, és a fájlok elnevezéseinek jellegtelensége miatt, de leginkább azért, mert csak a tervezett állapotot mutatják, így nincs mivel összehasonlítani, és követni a területhasználatban tervezet változtatásokat. 112. § (5) bekezdés engedi mezőgazdasági területeken önálló lakóépület építését, telekmérettől függően. Ttámogatjuk a minél nagyobb telekméret meghatározását a mezőgazdasági területek beépíthetősége feltételének tekintetében. Az erdő-, mező-, és vízgazdálkodási területekre vonatkozó egyéb szabályozást megfelelőnek látjuk.	Mivel a tervlapok a műfajból kifolyólag a tervezett állapotot ábrázolják, az észrevételt értelmezni nem tudjuk. - -
FŐVÁROSI ÉS PEST MEGYEI NÖVÉNY- ÉS TALAJVÉDELMI SZOLGÁLAT	1. Törekedni kell az átlagos vagy annál jobb minőségű földterületek mezőgazdasági hasznosítására, csak a gyengébb adottságú területek kerüljenek ki a mezőgazdasági művelésből. 2. A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet alapján Budapest kerületei közül a II., III., IV., XI., XV., XVI., XVII., XVIII., XXI., XXII. és XXIII. nitrátérzékeny kategóriába tartozik. A mezőgazdasági tevékenység folytatása során nevezett rendelet előírásait is figyelembe kell venni. 3. Művelés alóli kivonásokat csak a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan lehet végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani. 4. A talajvédelmi hatóságot termőföldön megvalósuló beruházások építési engedélyezési eljárásba be kell vonni a 46/1997. (XII. 29.) KTM r. 7. § (1) bek. alapján. Az építési engedélyes tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humusz védelmével, a letermelés, deponálás és felhasználás módjával.	A jelenlegi (nem túl jó minőségű) mezőgazdasági hasznosítású területek egy része - kimondottan városökológiai és területszerkezeti szempontból - erdőfejlesztésre kijelölt terület, összhangban az OTvT-vel és a BATvT-vel. Ezeken a területeken, a terület távlati biztosítása miatt, erdő keretövezet került kijelölésre. Az idézett kormányrendeletet természetesen figyelembe kell venni. A művelésből való kivonást nem a FÉK szabályozza. Az idézett rendelet egyértelmű, ismételni szükségtelen. Az építési engedély tartalmát a FÉK nem szabályozhatja. Az építésügyi hatósági eljárásokról, így az építési engedélyezési eljárásról jelenleg a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet rendelkezik, amely a hivatkozott rendelet 1-10. §-ait az 52. § b) pontjával hatályon kívül helyezte.

FŐVÁROSI TŰZOLTÓ-PARANCSNOKSÁG TŰZMEGELŐZÉSI FŐOSZTÁLY	Tűzvédelmi szempontból hozzájárul a következő kikötésekkel: 1. A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményekhez, azok megközelítésére olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére. 2. Az útszabályozással az adott környezetben található, oltóvizet biztosító tűzcsapok számát csökkenteni nem lehet. A korábban létesült, meglévő föld alatti tűzcsapokat az útszabályozás gyakorlati megvalósításakor föld felettire kell kicserélni. Ha az útszabályozás, közműkiváltás a vezetékes vízellátás kiépítését is érinti, a szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani. 3. Az útszabályozás által érintett területen, továbbá a közműhálózat a vezetékes vízhálózat nyomvonalának megváltoztatásakor vagy új nyomvonal létesítésekor, az új tűzcsapok telepítési helyét illetve a meglévők áthelyezését a területileg illetékes önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell. 4. Az útszabályozási tervek biztosítsák – ide értve az útépitési, közúti forgalmi és parkolási rendet – a középmagas épületek legalább egyik oldalán, magas épületek esetén azok mindkét oldalán a tűzoltási felvonulási területe. 5. A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.					A kikötések egyéb, magasabb rendű jogszabályokban szerepelnek, figyelembevételük kötelező. FÉK-ben történő ismétlésük felesleges lenne.
HONVÉDELMI MINISZTERIUM INGATLANKEZELÉSI HIVATAL 2006. december 01. (2007. január 1.-től Infrastrukturális Ügynökség)	– A terveken az alábbi kimutatásban szereplő állami tulajdonú, HM vagyonkezelésű ingatlanok nem, vagy nem teljes területükkel szerepelnek különleges, honvédségi terület (K-Ht) megjelöléssel. Ezeken az ingatlanokon speciális katonai tevékenység folyik, ezért azok teljes területét kérem K-Ht megjelöléssel feltüntetni.					
	kerület	hrs.	cím	jelenlegi besorolás	kívánt besorolás az ingatlan teljes területére	
	II.	11228/4	Budakeszi út 99-101.	E-TV és K-Ht	K-Ht	A terület jelenleg a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. LXIV. tv. Övezeti Terve szerint <i>erdőgazdálkodási térség</i> , ahol beépítésre szánt terület nem alakítható ki. A terület legnagyobb része a TSZT-ben és az FSZKT-ben is erdőterületi besorolásban szerepel. A fenti magasabb rendű települési eszközök besorolásai miatt a terület nem sorolható át beépítésre szánt, K-HT jelű keretövezetű területté.
	XII.	010886/39	Budakeszi út 99-101.	E-TV és K-Ht	K-Ht	A teljes terület jelenleg is K-HT keretövezeti besorolásban van, amelyet az új FSZKT nem tervez módosítani.
	II.	011204/3	Budakeszi út 99-101.	E-TV és K-Ht	K-Ht	A terület jelenleg a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. LXIV. tv. Övezeti Terve szerint <i>erdőgazdálkodási térség</i> , ahol beépítésre szánt terület nem alakítható ki. Az egész

						terület a TSZT-ben és az FSZKT-ben is erdőterületi besorolásban szerepel. A fenti magasabb rendű települési eszközökben rögzített besorolásai miatt a terület nem sorolható át beépítésre szánt, K-HT jelű keretövezetű területté.
IX.	38229/8	Illatos út	Gksz	K-HT		Megosztásra került 38229/9 KÖu-3 közterületre és 38229/10 Gksz keretövezetre. K-HT keretövezetbe csak TSZT módosítással lehetséges átsorolni.
XI.	4774/4	Schweidel u. 4.	Vk-ZL és Lke	K-HT		A terület a TSZT szerint nagyobb részben központi vegyes terület, kisebb része kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik, a hatályos FSZKT-ban IZ jelű, jelentős zöldfelületű intézményterület és L6 jelű hegyvidéki kertvárosias keretövezeti besorolásban van. A terület csak a TSZT előzetes módosítását követően sorolható K-HT jelű keretövezetbe.
XI.	4821/2	Schweidel u. 4.	Lke	K-HT		Az 57 m² nagyságú terület a TSZT szerint kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik, a hatályos FSZKT-ban L6 jelű hegyvidéki kertvárosias keretövezeti besorolásban van. A terület csak a TSZT előzetes módosítását követően sorolható K-HT jelű keretövezetbe.
XI.	4891	Schweidel u. 4.	Vk-ZL	K-HT		A terület a TSZT szerint központi vegyes terület területfelhasználási egységbe tartozik, a hatályos FSZKT-ban IZ jelű, jelentős zöldfelületű intézményterület keretövezeti besorolásban van. A terület csak a TSZT előzetes módosítását követően sorolható K-HT jelű keretövezetbe.
XI.	5032	Bartók B. út 24-26.	Ln-1	K-HT		A terület a TSZT-ben nagyvárosias zártosuló lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt, a hatályos FSZKT-ban L1 jelű, nagyvárosias, jellemzően zártosuló beépítési lakóterület keretövezeti besorolásba lévő terület. A lakóterületi besorolású tömbbe ékelődő telek csak a TSZT módosítását követően sorolható K-HT jelű keretövezetbe.
XI.	5033/1	Bartók B. út 24-26.	Ln-1	K-HT		A terület a TSZT-ben nagyvárosias zártosuló lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt, a hatályos FSZKT-ban L1 jelű, nagyvárosias, jellemzően zártosuló beépítési lakóterület keretövezeti besorolásba lévő terület. A lakóterületi besorolású tömbbe ékelődő, közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek csak a TSZT módosítását követően sorolható K-HT jelű keretövezetbe, valamint közterületi kapcsolatot biztosító szabályozása szükséges.
XIII.	28001/1	Lehel út 33-35.	Vk	K-HT		A terület a ma hatályos FSZKT-ban is intézményi terület, a TSZT vegyes területként jelöli. Átsorolása városrendezési szempontból nem indokolt.
XIII.	28003/3	Szabolcs u.	Vk	K-HT		A terület a ma hatályos FSZKT-ban is intézményi terület, a TSZT vegyes területként jelöli. Átsorolása városrendezési szempontból nem indokolt.
XIII.	28005/2	Szabolcs u.	Vk	K-HT		A terület a ma hatályos FSZKT-ban is intézményi terület, a TSZT vegyes területként jelöli. Átsorolása városrendezési szempontból nem indokolt.
XVI.	102323	Újszász u. 56-58.	Vk	K-HT		A terület a ma hatályos FSZKT-ban is intézményi terület, a TSZT vegyes területként jelöli. Átsorolása városrendezési szempontból nem indokolt.
XVI.	103772/6	Újszász u. 37-39.	E-VE és Gksz	K-HT		A terület ma hatályos FSZKT véderdő és gazdasági területként jelöli átsorolása városrendezési szempontból nem indokolt.
XVII.	0137664	Tünde u. (Régi vám u.)	részben K-HT	K-HT		A terület egy része a ma hatályos FSZKT-ban honvédségi terület és erdőterület a TSZT honvédségi és erdő területként jelöli. Átsorolása TSZT-vel ellentétes.
– Kérem, hogy az alábbi kimutatásban szereplő ingatlanokat – tényleges katonai használatuk megszűnése miatt – szíveskedjen a következőknek megfelelően átsorolni.						
ker.	hrs.	cím	jelenlegi besorolás	kívánt besorolás	megjegyzés	
II.	11236, 11237, 11238, 11239,	Üllői út 42-50. (a kérelemben feltüntetett Üllői út elnevezés)	Lke	Lke-3		A 11236, 11237, 11238, 11239 hrsz.-ú területek a hatályos TSZT-ben kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartoznak, a hatályos FSZKT-ban L6/A jelű, hegyvidéki kertvárosias, szabadonálló beépítésű, nagytelkes lakóterület keretövezetbe vannak sorolva. A telkek az FSZKT módosítás során Lke-4 keretövezeti besorolásba kerülnek.

		téves!)				A telkek Lke-3 jelű, kisvárosias lakóterületbe sorolása a terület elhelyezkedése és adottságai alapján nem indokolt és csak a TSZT előzetes módosítását követően lenne lehetséges.
II.	11240	Üdülő út 42-50. (a kérelemben feltüntetett Üllői út elnevezés téves!)	K-Ht	Lke-3		A 11240 hrsz.-ú terület a TSZT szerint részben honvédségi terület, részében kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt, a hatályos FSZKT szerint a telek egységesen K-HT jelű, honvédségi terület, célzott területfelhasználási módú terület. A terület átsorolása a TSZT-ben szereplő megosztás mentén részlegesen, egyedi eljárás alapján lehetséges, de a környező területek beépítését figyelembe véve az Lke-4 keretövezeti besorolás indokolt.
II.	011226/7	Üdülő út 42-50. (a kérelemben feltüntetett Üllői út elnevezés téves!)		Lke-3		A 11226/7 hrsz.-ú terület a hatályos TSZT-ben külterület és erdőterület, a hatályos FSZKT-ban E-TG jelű, külterületi turisztikai erdő besorolásban van. A telek átsorolása lakóterületbe csak a TSZT előzetes módosítását követően lenne lehetséges.
II.	11607/4	Hűvösvölgyi út 21-23.	Vk	Vk-Z vagy VK-ZL		A terület a TSZT besorolása szerint a 48/1997 Főv. Kgy. rendelet alapján Vk-Z keretövezetbe egyedi eljárás alapján átsorolható.
II.	11607/5	Hűvösvölgyi út 21-23.	K-Ht	Vk-Z vagy VK-ZL		A telek átsorolása a 48/1997 Főv. Kgy. rendelet alapján csak a TSZT előzetes módosítását követően lenne lehetséges.
II.	15696/18	Szalamandra u. 39.	E-T	Lke-3	összhangban a TSZT-vel	A terület a hatályos TSZT-ben kertvárosias lakóterület, tervezett belterület besorolású, a hatályos FSZKT-ban E-TG-jelű, turisztikai erdő besorolású. A TSZT szerinti besorolás jogalapot nyújt a terület igényelt átsorolásához, egyedi eljárás alapján.
IV.	76485/158, 76485/159	Váci út 119.	K-Ht	VK		A terület a TSZT szerint honvédelmi terület. A 48/1997 Főv. Kgy. rendelet alapján Vk-Z keretövezetbe egyedi eljárás alapján átsorolható.
IX.	38295, 38293/45	Üllői út 133-135.	részben K-Ht	VK		A terület a TSZT szerint honvédelmi terület. A 48/1997 Főv. Kgy. rendelet alapján Vk-Z keretövezetbe egyedi eljárás alapján átsorolható.
X.	38903	Zách u. 6.	K-Ht	VK		TSZT-ben Vk-ba sorolt. Az átsorolás egyedi eljárás keretében folyamatban van.
XI.	284/4, 274/1, 275/1, 279/4, 1217/1, 242/6, 242/22, 261/1, 262/3, 262/4, 263/1, 564/1, 265/1, 266/1, 267/1, 268/1, 269/1, 270/1, 272/1, 273/1, 276/1, 277/1, 278/1, 279/1, 279/3, 284/4, 285/1,	Repülőtéri út	K-Ht	VK		<p>A 284/4, 242/6, 242/22, 292/4, 293/4, 294/4, 295/12, 295/13 és 296/10 hrsz.-ú területek a hatályos TSZT-ben <i>zöldterület</i> területfelhasználási egységbe, FSZKT-ban E-TG jelű, <i>turisztikai erdő</i> célzott területfelhasználási egységbe vannak sorolva, ezért az igényelt, Vk jelű keretövezetbe történő átsorolásuk, bár településrendezési szempontból nem indokolt, csak TSZT módosítás esetén lehetséges.</p> <p>A 1217/1, 261/1, 262/3, 262/4. 263/1. 264/1 (a kérelemben tévesen 564/1-nek van feltüntetve), 265/1, 266/1, 267/1, 268/1, 269/1, 270/1, 271/1 (a területbe ékelődő telek a kérelemben kimaradt a felsorolásból), 272/1, 273/1, 274/1, 275/1, 276/1, 277/1, 278/1, 279/3, 279/4, 285/1, 286/1, 287/1, 288/1, 289/1, 290/1, 291/1 és 295/10 hrsz.-ú területek a hatályos TSZT-ben <i>központi vegyes</i> területfelhasználási egységbe sorolva, az FSZKT-ban K-HT jelű, <i>honvédségi terület</i> célzott területfelhasználási módú területként szerepelnek. Igényelt átsorolásuk Vk jelű keretövezetbe külön, egyedi eljárás alapján lehetséges.</p> <p>A 247/1 és 281/2 hrsz.-ú területek jelenleg külterületen helyezkednek el. A TSZT besorolás alapján a területek belterületbe vonása és átsorolása ugyancsak külön, egyedi eljárás alapján lehetséges.</p>

		286/1, 287/1, 288/1, 289/1, 290/1, 291/1, 292/4, 293/4, 294/4, 370/5, 295/10, 0247/1, 0281/2					
	XI.	070/1	külterület	E-T és MK	Lke-3		A 70/1 hrsz.-ú terület a TSZT-ben külterületi kertés mezőgazdasági terület területfelhasználási egységben található, a hatályos FSZKT szerint MG-RF, F2 (kertvárosias lakóterület) infrastruktúra fejlesztés és belterületbe vonás feltételéhez kötött fejlesztési tartalékterület. A telek külön egységként történő átsorolása jelenleg nem indokolt.
	XXII.	224969	Háros u. 1.	K-Ht	berdősült	a természet-	A terület a TSZT szerint K-SP jelű, nagyterjedésű sportolási célú terület. A 48/1997. Főv. Kgy. rendelet alapján Vk -ZL keretövezetbe nem átsorolható, Vk-Z keretövezetbe történő átsorolás elvben lehetséges.
	XXII.	232043	Háros u. 1.	E-T	területek:	beni állapot	A terület a hatályos FSZKT-ban védett erdő, természeti terület, a TSZT erdő területként jelöli, átsorolása TSZT-vel ellentétes.
	XXII.	232045/1	Háros u. 1.	E-T	E-T, erdővel	nak megfele-	A terület az FSZKT-ban védett erdő természeti terület, a TSZT erdő területként jelöli. Átsorolása a TSZT-vel ellentétes. (Megjegyzés: 232045/1 hrsz. a nyilvántartásban nincs)
	XXII.	232045/2	Háros u. 1.	E-T	nem borított	lően	
					területek:		
					VK-ZL		
	Egyéb észrevétel a tervekkel kapcsolatban nem merült fel. Kérem szíveskedjen a kért módosításokat átvezettetni és a módosított terveket a HM Ingatlankezelési Hivatal részére megküldeni.						—
KÖZÉP-DUNAVÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI FELÜGYELŐSÉG	—						
KÖZPONTI KÖZLEKEDÉSI FELÜGYELET 2006. október 16.	Mint a gyorsforgalmi utak tekintetében illetékes közlekedési hatóság, szakvéleményt csak a főváros közigazgatási területét érintő gyorsforgalmi utak beruházásával megbízott Nemzeti Autópálya Zrt. (NA Zrt.) és a már meglévő gyorsforgalmi utakat kezelő Állami Autópálya Zrt. (ÁAK Zrt.) véleményének ismeretében tudja megadni. Ahhoz, hogy a kért (2006. december 4-i) határidőre szakvéleményét kialakíthassa kéri, hogy a véleményezés folyamatába vonják be az NA Zrt.-t és az ÁAK Zrt.-t is. Véleményük kialakításához mielőbb küldjék meg számukra is a tervdokumentáció 1-1 másolati példányát.						Az Állami Autópálya Zrt. és a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. megkeresésre került véleménykérés szempontjából.
	ÁAK Zrt. véleménye: Az alábbi észrevételeket teszi, amellyel a tervet kiegészíteni kéri: – Az ÚT 2-1.201 számú Ütügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint külterületi autópálya, autót és tengelyétől számított 100						Az Ütügyi Műszaki Előírásban foglaltakat – mely csak a közút kezelőjére nézve volt kötelező – az OTÉK 2008. évi módosítása felülírta. A gyorsforgalmi utak melletti 250 m széles területsáv esetében tiltott a beépítésre szánt területek

	<p>m-en belüli területet nem szabad belterületbe vonni annak érdekében, hogy az út külterületi jellegét biztosítani lehessen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – A különböző autópályák szomszédos létesítményeknek közvetlen útcsatlakozás létesítése tilos. – A létesítmények közműellátását az autópályától függetlenül kell megoldani. 	<p>kialakítása, néhány kivételtől eltekintve.</p> <p>Tárgyi tervmódosítás belterületbe vonást eleve nem tartalmazott, így a FÉK megfelel a véleményben és az OTÉK-ban foglaltaknak is.</p>
	<p>A jóváhagyandó rendeletbe és előírásokba kérjük az alábbi törvényi hivatkozásokat is beleírni.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Az autópályát tengelytől mért 100 m-es, csomóponti ágainak 50 m-es védőtávolságán kívülre kérjük bármely létesítmény elhelyezését. A védőtávolságon belül bármilyen létesítmény elhelyezéséhez, valamint munka végzéséhez az Állami Autópálya Kezelő Zrt. engedélye szükséges a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. Tv. 42/A § értelmében. – A 100 m-es védőtávolságot rajzilag is kérjük megjeleníteni. – Az 1998. évi LXXIII. törvénnyel módosított közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A §-as értelmében tilos az autópálya tengelyétől mért 100 m-en belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni. 	<p>Az 1998. évi I. törvényre vonatkozó hivatkozások nem építhetők be a jóváhagyandó munkarészbe a jogszabályok szerkesztésére vonatkozó szabály miatt. A törvény és más jogszabályokban előírtak betartása minden esetben kötelező, nem „szorul” a FÉK általi megerősítésre.</p> <p>A különféle védőtávolságok rajzi megjelenítését a melléklet tartalmazza, így a vasúti védőtávolságot is.</p> <p>A közvetlen ingatlan kiszolgálás tiltását és a reklámhordozók elhelyezését szintén magasabb szintű, országos érvényű jogszabályok tiltják.</p>
	<p>Az M0 autópályát pályabővítésének vonatkozásában a beruházóval, a Nemzeti Autópálya Zrt.-vel egyeztetést kell folytatni.</p>	<p>Az M0-gyűrű pályabővítésére vonatkozó összes területre (XXII., XXIII., XVII., XVI., XV., IV. kerületek) a NIF Zrt. megbízásából FSZKT módosítás készült (és került jóváhagyásra), mely tárgyi rendelet mellékletét képezi.</p>
ÖNKORMÁNYZATI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM ÉPÍTÉSÜGYI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FŐOSZTÁLY	—	
KÖZÉP-DUNAVÖLGYI TERMÉSZETVÉDELMI, KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG	—	
KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI TERÜLETI FŐÉPÍTÉSZI IRODA	—	
KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL FELÜGYELETI IGAZGATÓSÁG	—	
MAGYAR GEOLÓGIAI SZOLGÁLAT BUDAPESTI TERÜLETI HIVATAL	—	

POLGÁRI LÉGI KÖZLEKEDÉSI HATÓSÁG	„KÖI Légi közlekedés területe” c. fejezettel egyetért, a keretszabályzat egyéb részei a polgári légi közlekedést nem érintik, ezért azokkal kapcsolatban észrevételt nem tesz.	—

BUDAPESTI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

II. Kerületi Önkormányzatok		
Véleményező	Vélemény	Válaszok
I. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006. október 26.	A napi munka során számtalanszor megállapítást nyert, hogy a jelenleg hatályos fővárosi szabályozás felülvizsgálata mindenképpen indokolt.	—
	Indokolt olyan konzultáció, amikor az egyes rendelkezések, ill. változtatások értelmezésére indoklására is sor kerülhetne.	A konzultációra a lehetőség az egyeztetési folyamat során biztosított.
	A megadott december 4.-i határidő nem elegendő, az új önkormányzatok ezt a napirendet csak később tudják tárgyalni.	A határidő módosítására sor került, 2007.03.31-ben került meghatározásra.
	Az ügy fontossága indokolja, hogy az újonnan kinevezendő főépítész a tervezetet áttekinthesse és módosíthassa, vagy kiegészíthesse.	A Főváros által elindított munka az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy a BVKSZ és az FSZKT metodikai jellegű módosítását a magasabb rendű jogszabályi változtatások indokolják. A FÉK tervezete a 2005-ben jóváhagyott, a Fővárosi Közgyűlés településfejlesztési döntéseinek figyelembevételével megállapított Budapest főváros településszerkezeti tervében foglaltaknak és a 2005-ben elfogadott és 2006-ban módosított Budapest Középtávú Városfejlesztési Programjának, az ún. Podmaniczky Programnak, és a hatályos országos jogszabályoknak megfelelően, valamint a kerületektől bekért, 1998. óta jóváhagyott kerületi szabályozási tervek és városrendezési szabályzatok figyelembevételével, azok előírásait beépítve készült. A tervekészítés célja nem változott, az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérési eljárása, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel mindenkinek – az új főépítésznek is - alkalmat adott arra, hogy a tervezetet megismerje, annak szakmai tartalmát elfogadja a koncepció változtatása nélkül. Az önkormányzati főépítési tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályairól és feltételeiről szóló 9/1998. (IV. 3.) KTM rendelet alapján a mindenkori főépítész felelős a településrendezési tervekért, így az előkészített és az államigazgatási eljárásban elindított FÉK mihamarabbi jóváhagyásáért. Koncepcionális váltásra csak új eljárásban kerülhet sor.
	Az anyag első olvasatban szakmai szempontból alkalmatlan a jelentős korrekció nélküli, további munkára. A szövegek többnyire pontatlanok, nem egyértelműek, nem jogszabályszerűek.	Általános észrevételt nem tartjuk helyénvalónak, a pontosítások a részletes válaszokban kerülnek kezelésre
2006. december 21.	Tájékoztatom, hogy közvetlenül felvettem a kapcsolatot a tervezet készítőjével és rendkívül hasznos egyeztető megbeszélés-sorozat kezdődött meg, amelynek végső eredménye vélhetően mindnyájunk számára előnyös lesz. Főépítész kollégáimmal együtt úgy gondoljuk, hogy jelenlegi szabályozás annyi változtatandó kérdést vet fel, hogy az új szabályozásnál különös alaposággal kell eljárni, amelyhez a megfelelő egyeztetési időt, a véleménycserét és a különböző álláspontok megismerését minden körülmények között biztosítani kell. Az is fontos, hogy ennek a munkának a fővárosnál olyan gazdája legyen (a	- Az eljárás során a kellő idő biztosított volt, a kerületi főépítésekkel szakmai egyeztetés sorozat is zajlott. Az új főépítész folytatta elődje munkáját, mivel a tervekészítés célja nem változott.

2007. március 29.	kinevezendő főépítész), aki a teljes folyamatot az elejétől fogva irányíthatja.	
	<p>Általános észrevételek</p> <p>1. A Fővárosi Tervtanács ülésein, de a napi életből is kitűnik, hogy a FŐVÁROS TÖRTÉNETI VÁROSMAGJÁNAK ÉPÜLETÁLLOMÁNYA, TELEPÜLÉSSZERKEZETE VESZÉLYBEN VAN! A jelenlegi keretszabályzat készítői, a hatályos szabályzat illetve az azon alapult KÉSZ-ek készítői egyszerűen nem voltak felkészülve a gazdasági erő és a beruházók olyan agresszív fellépésére, amit a napi munka során tapasztalunk. Ebbe az agresszivitásba elsősorban a hagyományos, eklektikus Budapest nem védett épületeinek elbontása és a bontás helyén az át nem gondolt új szabályzatok alapján létrejövő brutális nagyságrendű és intenzitású építkezések tartoznak.</p> <p>Egyszerűen lehetetlen, hogy a hagyományos és már az építése idején „spekulatívnak” bélyegzett belvárosi beépítés viszonylag alacsony épületeit egymás után tüntetik el manapság és helyettük a bontott épületeknél dimenziókkal intenzívebb, szintszámban a környezettől teljesen elütő, a parkolási terhelést érintően a környezetet nyilvánvalóan túlterhelő új épületeket hoznak nap mint nap létre.</p> <p>A magasabb presztízsű helyeken még viszonylag kis többlet-bővítési, építési lehetőségi esetén is áldozatul estek nem védett, de a környezethez hozzátartozó és megszokott épületek, helyettük jellegtelen és teljesen nyilvánvalóan a beruházó gazdasági érdekeit szolgáló, a telek építési lehetőségeit „túlfeszítő” új beépítések jönnek létre-</p> <p>Az első feladat ennek a tendenciának az azonnali megállítása, leállítás. Időt kell nyerni ahhoz, hogy egy kiegyensúlyozottabb szabályozással az elfogadható növekedés és fejlesztés paramétereit és feltételeit „kitaláljuk” – ez a szabályzat-tervezet most csak tűzoltásnak tűnik.</p> <p>Drasztikusabb intézkedés hiányában az általunk és mindenki által szeretett eklektikus Budapest lassan megszűnik, és helyette arculattalan, internacionális városkép jön létre, még ott is, ahol a mostanival mindenki meg van elégedve.</p> <p>A magam részéről teljesen elfogadhatónak tartanék olyan intézkedést, amely a hagyományos belváros teljes területére olyan rendelkezést tartalmazna, amely megtiltja az 1945 előtti épületek bármelyikének elbontását. Praktikusan ez történhetne helyi védelem alá helyezéssel, amelynek lehetősége már nagyon régóta a Fővárosi Önkormányzatnál van, és amellyel – nagyon jól tudjuk – a jelenlegi fővárosi vezetés egyáltalán nem él.</p> <p>A védett épületállományból valóban bontható elemeket megfelelő fővárosi testületi döntés alapján egyedi vizsgálatok után szabadna csak elbontani, azaz a bontást a jelenleginél sokkal de sokkal körülményesebbé és nehezebbé kellene tenni.</p>	<p>A helyzetértékeléssel és a megoldási javaslat irányával is egyetértünk.</p> <p>Szükségesnek tartjuk az eklektikus nagyvárosias karakter megőrzése érdekében az országosan nem védett, de jellegzetes épületállomány megőrzésének elősegítését.</p> <p>Módszerként elfogadhatónak tartjuk a javasolt megoldást, miszerint a karakter védelme szempontjából kiemelt területeken az 1945 előtt épült épületek esetében csak egyedi vizsgálatok után meghozott döntés alapján szabadna bontást engedélyezni.</p> <p>A normatív megoldást az alábbi rendelkezésekkel javasoljuk biztosítani a 18. § keretében:</p> <p>„(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összárosi jelentőségű területeken:</p> <p>a) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni,”</p> <p>„(3) Az 5. számú melléklet b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű összárosi jelentőségű területeken:</p> <p>b) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni,”</p>
	2 Az építési paraméterek meghatározásánál sokkal bátrabban kellene élni az	Egyetértünk abban, hogy a karakter védelme nem korlátozódhat csak a látványelemekre, ide

<p>építési törvényből egyenesen levezethető „harmónia” és „illeszkedés” szabályaival.</p> <p>E szavak magyar értelmezését kihasználva semmi akadályát nem látom annak, hogy egy adott tömbben a KÉSZ-ek által meghatározott helyi mutatókat is csak a harmóniák, az illeszkedések értékéig lehessen kihasználni. Ez azt jelenti például, hogy egy olyan tömbben, ahol egyébként az egyes telkek övezeti szintterületi mutatója mondjuk 4-es, de a meglévő beépítés szintterületi mutatója csak ténylegesen 3-as, az új beépítések szintterületi mutatója semmiképp se érhesse el az adott telken a 4-es értéket, hanem a szintterületnek és beépítésnek is harmonizálnia kelljen (pl. bizonyos százalékos eltéréssel) a már kialakult beépítés értékeihez.</p> <p>E javaslat nyilván átgondolásra szorul, de abban teljesen biztos vagyok, hogy nemcsak a látványt kell harmonizálni, hanem az intenzitást is. A főváros belső, beépített területein valami ilyen szabályozás küszöbölhetné ki a kívívóan oda nem illő épületek létrejöttét.</p>	<p>tartozik a beépítés intenzitásának kérdése is. Ezért tartjuk feltétlenül szükségesnek – részletes elemzéseinek alapján – az új szintterületi mutatók hatályba léptetését a FÉK jóváhagyásával egyidejűleg.</p> <p>Megjegyezzük azonban, hogy a FÉK tervezet 40. §-ában javasolt (és az észrevételek alapján továbbfejlesztett) geometriai szabályok (utcai és udvari légtérarányok, utcai és udvari beépítés legnagyobb magassága stb.), a szintterületi mutató szükséges korlátozása mellett, a helyi értékvédelem alkalmazásának kiterjesztésével egyidejűleg a karaktert hordozó lépték- és arányrendszer részletesebb szabályozását biztosítják.</p>
<p>3. Egyre gyakrabban találkozunk olyan beruházói szándékokkal, amelyek során – a parkolókkal kapcsolatos szabályokat kihasználva vagy azokkal visszaélve – igen nagy lakás – vagy rendeltetési egység számot próbálnak egy adott ingatlanra összezsúfolni.</p> <p>Nemegyszer találkoztunk olyan tervekkel, ahol a lakóegység alapterülete a 20 m² körüli értéket sem érte el, így a hagyományos belvárosi épületszövetbe, az annak idején „spekulatív” beépítés 20-30-as lakásszámát most 80-150-es lakásszámokkal próbálják felülmúlni....</p> <p>Ma a városnak kell annyira igényesnek lennie magával szemben is, hogy elkerülje a belső értékes területei garnisodását.</p> <p>Úgy gondolom, hogy ennek például rendkívül egyszerű eszköze lenne, ha bizonyos meghatározó területeken a kialakítható legkisebb lakásnagyság meg lenne határozva és ennek értéke magasabb lenne, mint annak idején a nagyon sokat szidott és azóta is nehezen megszokott panellakások 50-egynéhány négyzetméteres területe...</p>	<p>Az észrevétel figyelembevételével a VII. ker. javaslatát elfogadva kiegészült a 17.§ az alábbiak szerint:</p> <p>„A nagyvárosias lakóterületen és a vegyes területnek a lakásfunkciót is lehetővé tevő építési övezetein telkenként csak annyi lakás építhető, amennyi az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatóból számított bruttó szintterület 130-cal való osztásából adódik.”</p>
<p>4. A magam részéről első perctől kezdve nem értek azzal egyet, hogy egy város parkolási gondjait az egyes magánépítetőkkel, legfőképp magán-lakás építetőkkel akarjuk megoldatni. De ha már így van, akkor ezekben a kérdésekben egyértelmű, visszaélésre nem alkalmas és végül hatékony szabályokat kell alkotni.</p> <p>A parkolásra vonatkozó rendeleti rész zavaros, rossz, visszaélésekre alkalmat adó, ezért alkalmatlan.</p> <p>Elsősorban megfontolásra javasolnám, hogy ez a rész kerüljön ki a tervezetből, és külön rendeletben kapjon helyet, annál is inkább, mert így módosítására nem az építési szabályzatokra vonatkozó nagyon szigorú rend lenne kötelező. Ennek megfelelően az igényeket, lehetőségeket és változásokat ez a rész</p>	<p>A parkolásra vonatkozó előírásoknak – a véleményemmel egyetértve – valóban nem az a feladata, hogy a parkolás terén jelenleg fennálló gondokat megoldja. Nem is foglalkozik vele, így nem is tesz kísérletet arra, hogy „az egyes magánbefektetőkkel” megoldassa. Az a parkolás gazdálkodás kérdéskörébe tartozó, elsősorban gazdasági és üzemeltetési kérdés, és nem építészjogi szabályozást igénylő feladat.</p> <p>A parkolása vonatkozó előírások kivétele tárgyi rendeletből, és önálló rendeletté alakítása nem célszerű, mivel Budapest esetében az építési jog szabályozása vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzat kompetencia köre keretjellegű. A kerületi önkormányzatok azonban igényük szerint akár a KÉSZ részeként, akár önálló rendeletként is szabályozhatják a helyi igényeknek megfelelő részletettséggel a parkolás problémakörét, a parkolás megváltásával összekapcsolva.</p>

<p>sokkal rugalmasabban tudná követni.</p> <p>A szövegből egyáltalán nem derül ki, számomra, hogy itt egy nagyon egyszerű kérdést akarunk szabályozni. Az a célunk, hogy ha az adott területegységen belép egy új rendeltetési egység, úgy ennek nagyságához és használati módjához igazodó számú, új! többlet parkolóhely is kialakuljon egyidejűleg.</p> <p>Ezt véleményem szerint csak úgy lehet megoldani, ha a létesítmény és ahhoz előírással parkoló egy építési engedély alapján egyszerre létesül.</p> <p>Ez gyakorlatilag azt feltételezi, hogy a parkoló és a létesítmény egy ingatlanra, egy projektbe kerüljön.</p> <p>Minden más esetben szankcionálhatatlan az a helyzet, amikor a létesítmény elkészül, és az ahhoz rendelt parkolók még egyáltalán nem. Az illegális használatbavételt és „működésbehozást” gyakorlatilag nem lehet megakadályozni.</p> <p>Abban az esetben tehát, ha a létesítmény és a hozzátartozó parkoló nem épülhet meg egyszerre, akkor a parkoló megváltás már sok helyen bevált intézményét kell igénybe venni, azaz be kell szedni a megfelelő módon és számítási rendszerrel kialakított megváltási díjat és valaki másnak, praktikusan a fővárosi vagy a helyi önkormányzatnak kell kialakítania - erre vonatkozó szigorú szabályok és pénzügyi megkötések figyelembevételével – az előírással és szükséges parkolóhelyeket.</p> <p>Ezzel lehetne a jelenleginél nagyobb lökést adni a közterületi parkoló építéseknek és ezt a témát kicsit jobban „önkormányzatosítani” – ahelyett, hogy manapság a parkoló építés is gazdasági biznisz és nem az érintett önkormányzatok kommunális szolgáltatásának egyik módja....</p>	<p>A parkolásra vonatkozó előírásoknak – a véleménnyel egyetértve – valóban az a célja, hogy „ha az adott területegységen belép egy új rendeltetési egység, úgy ennek nagyságához és használati módjához igazodó számú, új többlet parkolóhely is kialakuljon egyidejűleg”. Ennek megfelelően az OTÉK 42. § (11) bekezdés második felében adott ötéves, illetve egyéves türelmi időt nem alkalmazza tárgyi rendelet.</p> <p>Az a feltételezés hogy a „parkoló és a létesítmény egy ingatlanra, egy projektbe kerüljön” alapvetően helyes. Azonban az ehhez való merev ragaszkodás éppen a már - motorizáció előtti - időszakban beépült területek esetében akadályozna mindenfajta megújulást, mivel lehetetlenné válna a funkcióváltás és a bővítés. Ennek megfelelően az OTÉK 42. § (11) bekezdés első felében adott – más telken történő építés lehetőségét megteremtő – engedményt tárgyi rendelet 11. § (4) bekezdése alkalmazza.</p> <p>A vélemény azon félelme, hogy a rendeltetésszerű használatához tartozó parkoló mégsem kerül ténylegesen megvalósításra, valószínűleg a 11. § (4) bekezdésében meghatározott bérleti szerződéses konstrukcióra irányulhat. Ennek rendeletből való törlésével egyetértünk, töröltük.</p> <p>Végezetül a jelen társadalmi viszonyok keretein belül – a vélemény megállapítását elfogadva – tudomásul kell venni, hogy „a parkoló építés is biznisz”, ahogy jelenleg már minden kommunális szolgáltatás is piaci viszonyok között történik.</p>
<p>5. A szintén pusztán gazdasági indíttatású és nem városépítészeti ihletésű, manapság egyre divatosabb magasházépítési kérdést nem szeretném részletezni. A világban van erre néhány jó példa is, amikor egy hagyományos több száz éves város fogad be ilyen beépítéseket. Úgy gondolom azonban, hogy a tervezet még továbbgondolásra szorul, ezért jelenleg, ha valamit el kell fogadni, a jelenlegi legszigorúbb megoldást javaslom, azaz lehetőség szerint korlátoznom Budapesten a magasházak létrejöttét</p>	<p>A magasházak létesítését szabályozó eredeti, három javasolt változat közül a Fővárosi önkormányzat illetékesei a "B" változat kidolgoztatása mellett döntöttek. E változat szerint a korábbi részletes vizsgálatokra és elemzésekre alapozottan toronyházak és magasházak csoportja a történeti városmagtól távolabb fekvő, de kitüntetett városszerkezeti helyzetben lévő Csepel-sziget északi részén építhető. A hatályos BVKSZ-ben meghatározott, magasházak építését megengedő zóna lehatárolása nem módosul.</p>
<p>6. Apró dolognak tűnik, de a budapesti városképet egyre markánsabban rombolja, torzítja és penetrálja a rengeteg, többé-kevésbé már csak idegen nyelven látható reklám, felirat, figyelemfelkeltő. A forgalmasabb területeken lassan már nem található olyan ház, amelynek hagyományos portálján ne ezerféle szerkezet, felirat, logó jelenne meg, a hirdető berendezések száma mérhetetlenül megnövekedett, a reklám belepte a várost, és ráült a világítótestekre, kandeláberekre, telefonfülkékre, váró épületekre, egyszerűen mindenhová, ahol csak szabad felület adódik.</p> <p>Magam egyre gyakrabban találkozom a „vetített” megoldással is, amikor a hirdető vagy reklámozó a szabad falfelületeket vetítéssel alacsonyítja</p>	<p>Különböző fővárosi rendeletek rendelkeznek a közterületi reklámokról, amelyek közül a FÉK hivatott az építésre, elhelyezésre vonatkozó szabályok meghatározására. A FÉK 19.-24.§-ai rögzítik az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános előírásokat, a tájékoztató eszközök elhelyezési szabályait, a reklámcélú felületek elhelyezési szabályait, a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről szóló rendelkezéseket, amelyek a vizuális szennyezés növekedésének megakadályozását célozzák.</p> <p>A KÉSZ-ben lehetőség van szigorúbb szabályok meghatározására, ugyanakkor jelezzük, hogy a reklám-tartalom (pl. az idegen nyelvezet) szabályozása nem az építésügyi szabályozás jogköre.</p>

<p>vetítővászonra és az épületek méltóságát semmibe véve szabadtéri mozivá kívánja degradálni a főváros patinás utcai közterületi felületeit.</p> <p>A fővárosi reklámszabályt szintén kiemelném a tervezetből, és a jelenlegi, viszonylag liberális szabályozás helyett sokkal de sokkal szigorúbb szabályokkal próbálnék gátat vetni a jelenleg is tartó tendenciának.</p> <p>E mellett olyan szabályokat kellene alkotni, amely a meglévő épületállomány védelme érdekében – egy átmeneti időszakra, amíg a jelenlegi helyzet nem enyhül – akár preferáló intézkedésekkel elősegíti a már meglévő, legálisan vagy illegálisan (teljesen mindegy) felrakott, kialakult rettenetes helyzet felszámolását. Lehetséges, hogy egy meglévő épület, meglévő túlépített ingatlan üres tetőterének nagyon korlátozott beépíthetősége elősegítheti az épület „megtisztulását”, amit persze össze lehetne kötni az eredeti homlokzati elemek, épületdíszek, architektúra visszaállításának igényével, akár kötelezettségével is. Ez a téma okvetlen „megérne néhány misét”, hiszen ezzel találkozunk nap mint nap, és ezt látja bárki aki belép ebbe a városba.</p>	<p>Jelen és e tárgyra vonatkozó más hasonló észrevétel és javaslat figyelembevételével a FÉK tervezet 19. § - 24. §-át az alábbiak szerint átdolgoztuk:</p> <p>„Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános előírások</p> <p>19.§ (1) A 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt területeken és az útvonalak mentén az adott épület telkével határos közterületről látható homlokzatainak részleges homlokzatfelújítása, megváltoztatása és átszínezése nem megengedett.</p> <p>(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken és útvonalak mentén a közterülettel határos épülethomlokzatokon az épületgépészeti elemek (klímaberendezés, szellőző, kémény stb.) csak az épület részeként, annak megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhetők el. A klímaberendezések kondenzvizének elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy szomszédos telekre nem folyhat.</p> <p>A tájékoztató eszközök elhelyezési szabályai</p> <p>20. § (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, rendetetésének módosításának, homlokzati felújításánál az épület közterületről látható részén megjelenő tájékoztató eszközök méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben kell megtervezni és kialakítani. Meglévő épület esetén a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, az ott folytatott tevékenységre utaló tájékoztató eszköz helyezhető el.</p> <p>(2) A földszinten tájékoztató eszköz a földszinti homlokzati felület legfeljebb 20%-án helyezhető el.</p> <p>Reklámcélú felületek elhelyezési szabályai</p> <p>21. § (1) Az A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületek a Z és E jelű keretövezetekben és az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt útvonalak mellett fekvő területeken a közterületi telekhatáron és az attól számított 50 méteren belül nem helyezhetők el.</p> <p>(2) Az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt területek és útvonalak közterületein A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületet hordozó berendezés (továbbiakban: reklámhordozó) a 22. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével csak a Fővárosi Önkormányzat által kiírt pályázat alapján helyezhető el az alábbi lehatárolás szerint:</p> <p>a) A 4. számú mellékletben lehatárolt hegyvidéki és belső zóna területén kőralaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 méter átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop, vagy maximum 2,5 m magas, 1,5 m széles, 30 cm mély és oldalanként maximum 2,5 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.</p>
--	---

	<p>b) Az átmeneti zónában, az átmeneti zóna kiemelt területén és az elővárosi zóna területén maximum 6,0 m magas, 4,0 m széles, 1,0 m mély és oldalanként maximum 8,0 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.</p> <p>(3) Értékvédelem alatt álló épület homlokzatán önálló hirdetőberendezés nem helyezhető el, de az épületben működő funkciókról a 20. § (2) szerint a földszinti homlokzaton tájékoztatás adható. Az értékvédelem alatt álló épület telkén és annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen önálló reklámhordozóként csak köralaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop helyezhető el.</p> <p>(4) Az (1-3) bekezdésben meghatározott valamennyi területen elhelyezhetők a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint, valamint az építési reklám-háló a 22. § (4), a fényreklám a 22. § (2-3), a tűzfalfestés a 22. § (1), valamint egyes köztárgyak a 21. § (6) bekezdés szerint.</p> <p>(5) Amennyiben a KÉSZ másként nem rendelkezik, az (1) bekezdésben meghatározott valamennyi területen A1-es (594x841 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámcélú felület csak az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.</p> <p>(6) Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon, és az utcabútorokon, felületük legfeljebb 1/3-án, valamint az önálló reklámhordozókon helyezhető el.</p> <p>(7) A közterületeken elhelyezhető épületek közül csak a nyilvános illemhelyeken és telefonfülkéken, azok felületének legfeljebb 20%-án helyezhető el reklámcélú felület.</p> <p>(8) Új reklámcélú felület a már meglévő, engedéllyel és szabályosan létesített reklámcélú felületektől számított 25 m-es távolságon belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a tömegközlekedés célját szolgáló utasvárókon, az aluljárókban, az építési reklám-hálókon és az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken kialakított reklámcélú felületek.</p> <p>(9) Jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámhordozó fennmaradására engedély nem adható, illetve nem hosszabbítható meg, az az engedély lejárt utáni 3 hónapon belül a reklámhordozó fenntartójának költségén eltávolítandó.</p> <p>22. § (1) Épületek tűzfalainak festése esetén az érintett felület 10%-án helyezhető el reklámcélú felület.</p> <p>(2) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként kerülhet elhelyezésre oly módon, hogy a nappali, illetőleg az éjszakai városképet ne zavarja. Az épület tömör homlokzati síkján vonalszerű, áttört fényreklám elhelyezhető.</p> <p>(3) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt területeken, a Duna partjai mentén egy tömb mélységben, a Duna felé forduló épületek tetőzetén, oromfalain, valamint értékvédelem alatt álló épületeken fényreklám nem helyezhető el.</p> <p>(4) Az épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a</p>
--	---

	<p>közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt az építési védőhálón reklámcélú felület az alábbi feltételekkel helyezhető el:</p> <p>a) A reklámcélú felület mértéke lakóépület esetében legfeljebb az adott homlokzat felületének 60%-a lehet, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 400 m²-t.</p> <p>b) Nem lakóépületek esetében akkor helyezhető el reklámcélú felület, ha a védőhálón az épület végleges homlokzati rajza ábrázolásra kerül. A reklámcélú felület legfeljebb az adott homlokzat felületének 20%-án helyezhető el, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 150 m²-t.</p> <p>c) Az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható.</p> <p>d) A városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képben összefogottan, egyféle hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg. Épületegyüttesek homlokzat felújításánál, illetve egy tömb egyazon oldalán lévő több épület egyidejű felújításánál a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan, látványukat tekintve egységes módon helyezhetők el.</p> <p style="text-align: center;">Rendelkezők a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről</p> <p>23. § (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építmény, építményrész kialakításának lehetőségéről KÉSZ-ben kell rendelkezni.</p> <p>(2) A közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.</p> <p>(3) Új közterület kialakításakor vagy a meglévő átalakításakor az összes közterületi berendezést egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.</p> <p>(4) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt és az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt területek közterületein csak tervpályázat alapján helyezhetők el utcabútorok, utasvárók és pavilonok.</p> <p>(5) Iskolák, óvodák, kórházak és fekvőbeteg ellátó egészségügyi intézmény közterületi környezetének rendezése csak a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével végezhető. Ezzel egyidejűleg biztosítani kell a legközelebbi tömegközlekedési várakozóhely és az intézmény közötti biztonságos gyalogos közlekedés feltételeit.</p> <p>(6) Vendéglátó teraszok árnyékolása csak az épület homlokzati síkjával párhuzamos, legalább 2,5 m belmagasságú, talajhoz nem rögzített, szétszerelhető vagy az épület homlokzatára felszerelhető árnyékoló szerkezettel alakítható ki. A vendéglátó teraszok legfeljebb 1,5 m magasságig keríthetők körbe az átláthatóságot biztosító módon.</p> <p>(7) Pénzkiadó, árusító automaták önállóan a közterületen nem helyezhetők el, kivéve a parkolójegy árusító automaták, valamint az aluljárókban és a tömegközlekedési megállókban létesített tömegközlekedési jegyárusító automaták.</p> <p>(8) Előkert nélküli vagy 5,0 m-nél kisebb előkertes beépítés esetén új közterületek kialakításakor – a 2/c. számú mellékletben lehatárolt belterületi és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is – a szabályozási szélességet úgy kell</p>
--	--

		<p>megtervezni és kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan kétoldali fasor elhelyezése biztosított legyen.</p> <p>(9) Amennyiben a közterület egyik oldalán az előkert mérete legalább 5,0 m, új közterületek kialakításakor – a 2/c. számú mellékletben lehatárolt belterületi és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is – a szabályozási szélességet úgy kell kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan – az előkerttel átellenes oldalán – legalább egyoldali fasor elhelyezése biztosított legyen.</p> <p>(10) A (8) és (9) bekezdések szerinti közlekedési felületek építésekor a fasorok egyidejű telepítését biztosítani kell.</p> <p>(11) Közlekedési célú közterületek tervezésekor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közlekedés-közművek-zöldfelületek-berendezési tárgyak) kell megtervezni.</p> <p>24. § (1) Az 5. számú mellékletben felsorolt és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, a városkép szempontjából kiemelt területek közterületein pavilon csak hírlapárusítás, virágárusítás, telefonfülke és nyilvános illemhely céljára helyezhető el.</p> <p>(2) Értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtt, illetve annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen pavilon, fülke nem helyezhető el.</p> <p>(3) A közterületi járdákon és gyalogos utcákban pavilon, vendéglátó terasz, telefon fülke, nyilvános illemhely csak akkor helyezhető el, ha:</p> <p>a) az építmény, terasz, utasváró elhelyezésére a járda, vagy a gyalogos út szélességének maximum 50%-a kerül igénybevételre és legalább 1,5 m szabad szélesség biztosított, amelybe járda esetén a biztonsági sáv nem beszámítható.</p> <p>b) 5,0 m-nél szélesebb járda esetén az építményt, ill. teraszt úgy helyezik el, hogy a visszamaradó összefüggő gyalogos sáv szélessége legalább 60%-a a járda szélességének.</p> <p>(4) Új pavilon meglévő pavilontól illetve pavilonok egymástól való távolságát és vendéglátó teraszok kialakításának részletes szabályait a KÉSZ-ben kell meghatározni.</p> <p>(5) Pavilon zárt sorú, előkert nélküli beépítés előtt nem helyezhető el, kivéve ha a közterület térfalai közti távolság legalább 30 m. Ebben az esetben a pavilon zárt sorú beépítés mentén is elhelyezhető, de az épület homlokzatától mért legalább 3,0 m széles területet szabadon kell hagyni.</p> <p>(6) Meglévő pavilon bővíthető, de bővítéssel együtt a pavilon bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 12,0 m²-t, és biztosítandó az egységes megjelenés.</p> <p>(7) Pavilonok - egységes megjelenést biztosító tervek alapján - csoportosan is elhelyezhetők, de összesített bruttó alapterületük nem haladhatja meg a 48,0 m²-t.</p> <p>(8) Utasvárók és telefonfülkék homlokzati felületének legalább 2/3-át átláthatóan kell kialakítani."</p> <p>7. Gyakorlati tapasztalat, hogy a központi városmagon kissé túl már olyan mértékű új beépítéseket tesznek lehetővé a KÉSZ-ek, amelyek nagyságrendjéhez okvetlen hozzátartozna az az ellátási hálózat is, amely e településrészek életéhez megkövetelendő. A meghatározóan magántulajdonban lévő területeken azonban a beruházói</p> <p>Az alapfokú ellátás biztosítása alapvetően a kerületek feladata. Az észrevétel szerinti jelenség széles körben tapasztalható, azért a főváros hatáskörébe tartozó, nagyobb összefüggő területek keretövezeti besorolás módosítása során az alapfokú ellátást biztosító létesítmények területi meghatározását is írja elő. (127.-128. §) A kerületek részére az ez irányú fejlesztést a KÉSZ-ek megfelelő tartalommal történő</p>
--	--	---

	<p>szándék általában haszonorientáltan csak olyan létesítmények létrehozására irányul, amelyek azonnali gazdasági hasznot hoznak. Így elmaradnak az ezek működtetéséhez, illetve a normális emberi életéhez tartozó egyéb létesítmények.</p> <p>Több száz lakásos lakóegyüttesekhez nem létesülnek iskolák, óvodák, bölcsődék, hiányoznak a közellátás egyéb létesítményei is, egyszerűen itt „spontán” nem várható, hogy megvalósul az a településépítés, amit minden egyetemen és főiskolán tanítanak.</p> <p>Egyéb híján – legalábbis egy átmeneti ideig – tehát a BÉK-kal kell biztosítani azt, hogy ezeken a területeken is létrejöjjenek új közintézmények, közszolgáltatások. Ezt lehet például úgy is csinálni, hogy a 44. § (2) bekezdésben szereplő építési övezetek létrehozását területegységekhez rendelve kötelezően elő kell írni, így a helyi KÉSZ-ekben kialakulnak azok a területek, amelyekre csak és kizárólag ilyen létesítményeket lehet ill. kell létrehozni. (Lehet, hogy ez így túl egyszerű, - mindenesetre átgondolandó.)</p>	jövahagyása és a településfejlesztési szerződés lehetősége biztosítja. (Étv. 30./A.\$)
8.	<p>Külön kérdéscsoport a központi városmagban a meglévő épületállomány tetőtereinek beépíthetősége.</p> <p>Azt mondanom sem kell, hogy az új beépítések esetén effektíve számolni kell azzal, hogy a tetőterek beépülnek. Ezt a szabályozásnál, elsősorban a kerületi szabályozásnál figyelembe kell venni.</p> <p>Kérdésként felmerülhet azonban fővárosi szinten, hogy vajon a Főváros kívánja-e, illetve lehetségesnek tartja-e, hogy a meglévő épületállomány meglévő tetőterei is sorra beépüljenek, azaz Budapest manzardosodjék-e vagy sem?</p> <p>Köztudott, hogy az eklektikus épületállomány tetőtérbeépítés nélkül készült, de ahogy a telkek felértékelődnek, egyre nagyobb lesz az igény e tetőterek beépítésére.</p> <p>A magunk részéről ezt bizonyos tekintetben preferáljuk, hiszen – egyéb csatlakozó előírásokkal megerősítve – ezzel tudjuk azt biztosítani, hogy a lepusztult épületállományunk, a beépítéssel nyerhető összegből megújuljon. Ez azonban egy olyan szükségmegoldás, amelyet a kényszer szül, valójában városrendezési szempontból az eklektikus kerületi épületállomány tetőtereinek beépítése nem igazán kívánatos.</p> <p>Fontos, eldöntendő tehát az, hogy mi legyen az egész fővárosban e kérdéssel, hiszen még a módosított mutatók is lehetővé teszik legtöbb esetben e tetőterek beépítését.</p>	<p>Az észrevételben is szereplő érvrendszerrel egyetértve nem lehet cél, hogy a főváros eklektikus épületállományának tetőterei kivétel nélkül beépüljenek, főleg úgy, hogy nem is beépítésről van szó, hanem visszabontás utáni bővítésről. Ezzel a módszerrel sok kedvezőtlen példa keletkezett az utóbbi időben.</p> <p>Sajnálatos, hogy forráshiány miatt a – zömében magántulajdonú - épületek megújulása csak a tetőterek hasznosításával látszik lehetségesnek.</p> <p>Olyan esetekben, amikor az eredeti tetőforma megtartásra kerül, a keretövezetben meghatározott szinterületi mutató betartható valamint a parkolás is megoldott, a tetőterek beépítése támogatható. Mivel a tetőtér-beépítés révén keletkező új funkció ugyanolyan mértékben terheli környezetét, mint az új épületben keletkező funkció, eltérő kezelése településrendezési szempontból nem indokolt.</p> <p>A városrehabilitációs törekvéseket szem előtt tartva azonban javasolunk egy bonusz-lehetőséget az érintett keretövezetekben (VI-VK, Ln-1, Ln-2), az alkalmazhatóság feltételrendszerének meghatározása mellett.</p> <p>Bonusz igénybevételehez a főváros egyetértése szükséges.</p>
	<p>Az FSZKT-re vonatkozó észrevételek</p> <ul style="list-style-type: none"> • Első ilyen probléma a Vár alatti zöldterületek garázs célú aláépíthetőségének a kérdése. <p>A jelenlegi Z-KK keretövezetbe sorolt területek egyedüli lehetőségei a Várból kiszorítandó személygépjármű elhelyezésnek, ezért már számtalanszor megbeszéltük, hogy ezeket a keretövezeteket vagy más övezetbe kell sorolni, vagy pedig ha ezt nem akarják, akkor ezek alá is biztosítani kell a garázscélú</p>	<p>Az FSZKT felülvizsgálata során - a kerület előzetes véleményét figyelembe véve - a zöldterületek elemzése alapján a Z-KK keretövezetbe tartozó területek egy részét (rézsűs, közkerti funkcióra alkalmatlan) Z-EZ keretövezetként szerepeltettük. A területek aláépíthetősége így módon biztosított.</p>

A

<p>aláépíthetőség lehetőségét. Hosszú távon ez mindenneknél fontosabb, hiszen csak így lehet tervezni az egyre növekvő idegenforgalom parkolásának kiszorítását a Budai Várból.</p> <p>Ez a területsáv egyébként elég széles, tulajdonképpen ide tartozik még a Clark Ádám tér környezete is, ahol például szinte adódik a mélygarázs építési lehetőség (ilyen fővárosi tanulmány is készült) és amit a mostani szabályozás nem tesz lehetővé. E módosítás során ezt a kérdést mindenképp kezelni kell.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Második a Bérc utca menti telkek kérdése. <p>Bár az elmúlt időszakban sajnálatos módon, – általam nem ismert okokból – a kérdés a sajtóban ismét napirendre került, teljesen egyértelmű, hogy egy városi út mindkét oldalának azonos keretövezeti, övezeti besorolást kell kapnia. Ez így volt időtlen időktől kezdve, egészen 1997-ig, és jelenleg csak az utcasori teleksáv középső két telke van fővárosi szinten zöldbe sorolva, holott ennek ma már sem városrendezési, sem morfológiai, sem történeti, sem egyéb oka nincs már.</p> <p>Ismeretes, hogy erre a jelenlegi besorolásra a kerület kezdeményezéséből azért került sor, mert annak idején egy városrendezési koncepció a Hegyalja út felett átvezető híd segítségével itt egy gyalogos kapcsolatot tervezett a Tabántól a Citadellaig.</p> <p>A gondolatot azonban már régen elvetették, így az ehhez biztosított városrendezési feltételek nyugodtan és felelősséggel felülvizsgálhatók, az évtizedekig építési telkek visszaszoríthatók építési keretövezetbe.</p>	<p>A főváros belső területén a Gellérthegy értékes zöldfelületeinek növelése (pontosabban csökkenésének megállítása), a Citadella zöldbeágyazott megjelenése és kedvezőbb építészeti érvényesülése, továbbá a Gellérthegy gyalogos megközelítését szolgáló lépcsős utca folytatásában a két városi park területbe sorolt terület összeköttetésének megteremtése ma is cél, sőt a városi levegő romlásával egyre értékesebb városrendezési szempont. A javaslatot nem tudjuk támogatni.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Harmadik ilyen kérdés az Alagúttető hasznosítása. <p>A jelenlegi keretövezeti besorolást a tervezet nem módosítja, de a beépítés paraméterei változatlanul olyanok, amelyek nem teszik lehetővé azt a hasznosítást, amely már jelenleg is – bár illegálisan – folyik.</p> <p>Úgy vélem, hogy az Alagúttető mindkét vége intenzív idegenforgalmi hasznosításra alkalmas, ezért olyan helyzetet kell teremteni, hogy ezt legálisan művelhessék. Az erre vonatkozó gondolatokat készséggel megosztom a tervezőkkel.</p>	<p>Jelen felülvizsgálat keretében a módosítás nem indokolt, mivel kellő vizsgálatokkal nem alátámasztott. Az alagúttető hasznosításáról indokolt esetben, későbbi időpontban pl. tanulmányterv vagy tervpályázat alapján, külön keretövezet-módosítási eljárás keretében lehet dönteni.</p>
<ul style="list-style-type: none"> A speciális körülmények miatt sajnos nem volt arra lehetőségem, hogy a kerület Déli pályaudvari területeinek jelenlegi szabályozását a tervezet minden pontjával összevetsem. <p>Ismeretes, hogy a hatályos szabályozást a Fővárosi Önkormányzat közreműködésével, (sőt finanszírozásával) készítettük, ezért nyomós érvek fűződnek ahhoz, hogy a jelenlegi szabályozást egyelőre ne kelljen a fővárosi szabályok módosulása miatt felülvizsgálni.</p> <p>A kerület e tekintetben meg szeretné tartani a jelenleg is meglévő mozgásterét, tehát kifejezett kérés az, hogy ebben a körben a BÉK ne változzék.</p>	<p>A FÉK a városközponti területen módosítja a szintterületi mutatót. A jelenleg meghatározott 5,5 helyett 4,5 lenne az alkalmazható érték az Alkotás u. menti tömbökben. A túlterhelt budai területen a módosítás indokolt. Maga a pályaudvar területén 1,2 a hatályos szintterületi mutató, a FÉK szerint tervezett keretérték 2,0.</p>
<p>Részletes észrevételek</p> <ul style="list-style-type: none"> A tervezet szövegszerű megjelenítésével kapcsolatban általánosan el kell 	<p>A normaszöveg jogi áttekintése megtörtént, a szakmai és jogi pontosításokkal javított szöveg</p>

<p>mondanom, hogy sok jogszabály-szerűtlen fordulatot tartalmaz.</p> <p>Némely helyeken egyszerűen magyartalan, elég sok helyen nem elég egyértelmű, ezért mindenképp igényelné profi jogalkotó jogász szakember kontrollját, hogy igazi normaszöveggé váljon.</p> <p>A gyakorlati tapasztalat szerint ugyanis a bajt mindig az okozza, ha egy adott rendelkezést többféleképpen vagy másként is lehet érteni, – ami aztán, ha a KÉSZ-ekben is átvételt nyer, igazi problémákhoz vezet.</p> <p>Magam a teljesség igénye nélkül pontról pontra haladva próbálok ezekre a kérdésekre rávilágítani azzal, hogy ha olyan megjegyzéssel találkozna, ami nem elég érthető, úgy nagyon szívesen „lefordítom” azt személyesen egy erre összehívott megbeszélés során.</p>	<p>kerül további egyeztetésre, majd a Fővárosi Közgyűlés elé.</p>
<p>Ad. 3. §. Már előbb szó esett, hogy egyes témaköröket ki kellene venne a BÉK-ből és külön rendeletben szabályozni. Ide kerülhetnének például a felsoroltakon kívül a Dunán elhelyezhető vízellátási létesítményekkel és azok kialakításával, kapcsolatrendszerével összefüggő vagy a növényzet kivágásával és ültetésével kapcsolatos szabályok is. Ezeket a BÉK függelékeiben kellene szerepeltetni.</p>	<p>A Dunán elhelyezhető vízi létesítményekről, amennyiben azok a kikötést szolgálják, vagyis a hajózáshoz tartoznak; a többi közlekedési móddal egyenrangúan és egy „helyen” célszerű rendelkezni. Így nem javasoljuk a függelékbe helyezni.</p> <p>Megvizsgáltuk, hogy egyes speciális témakörök (Dunán elhelyezhető vízi létesítményekkel és azok kialakításával, kapcsolatrendszerével összefüggő szabályok, a növényzet kivágásával és ültetésével kapcsolatos szabályok, reklámcélú létesítmények és utcabútorok, épített örökség területi védelme,) szabályozása külön rendeletben vagy a FÉK keretein belül történjen, és bebizonyosodott, hogy e rendeletben kívánatos.</p>
<p>– Ad. 6. §. A „magánút” definíciója talán pontatlan. A gyakorlatban problémát vet fel az, hogy amennyiben ez nem önálló helyrajzi számú földrészlet, akkor területét a beépítés és a szintterület számítás során figyelembe veszik, azaz a településszerkezet szempontjából – ez út is, meg nem is.</p> <p>Most, amikor önkormányzati utak mellett már más tulajdonosi konstrukciójú utak is vannak, ezt a kategóriát érdemes lenne felülvizsgálni, és az érintett földrészletet ugyanúgy útként kezelni, mint minden más utat, azzal a különbséggel, hogy ezek tulajdonjoga maradhat magántulajdonban. Az ezzel járó kötelezettségek köre pedig kiegészül azzal, hogy a mindenkori közhasználatot a tulajdonosoknak – a szolgalmakhoz hasonlóan – biztosítaniuk kell.</p>	<p>A véleményemmel egyetértve, a magánútnak önálló telekkel kell rendelkeznie, és az ingatlan-nyilvántartásban ekként kell szerepelnie. A közúthoz képest eltérés csak a tulajdonost illetően van. A 11. sz. mellékletben lévő Forgalommagyarázatban az 50. pont szerinti definíció törlésre került, a 31. és 32. pontban pontosításra került a magánút fogalma.</p>
<p>– Ad. 7. §. (2). Magyartalan részlet: nemcsak akkor „lehetséges”, hanem csak akkor „megengedett”.</p>	<p>Elfogadva, javításra került.</p>

<p>- Ad. 11. §. Ez a szabálysor teljes egészében felülvizsgálandó. Csupán részletkérdés, hogy a BÉK nem rendelkezhet arról, hogy mikor adható használatbavételi engedély és mikor nem.... Ez jegyzői hatáskör!!</p>	<p>A 11. § (4) bekezdése – a fentebb szereplő véleménynek és válasznak megfelelően – módosult a kizárólagos bérleti szerződés lehetőségének törlésével, valamint tárgyi észrevétel alapján nem a használatbavételre vonatkozó rendelkezés is pontosításra került.</p> <p>A rendelkezés az alábbiak szerint módosult:</p> <p>„(3) A kerületi rendelet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség egy része vagy egésze - kizárólag bővítés és/vagy rendeltetés módosítás esetén - közterületen is megvalósítható, de legfeljebb jelen rendelet 8. számú mellékletében szereplő mértékig (közterületi engedmény).</p> <p>Ennek hiányában a közterületi engedmény nem alkalmazható.</p> <p>(4) A kerületi rendelet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség - a kerületi rendeletben meghatározott mértékben - a gyalogos főbejáratok között mért legfeljebb 500 méter gyaloglási távolságon belüli parkolóházban, mélygarázsban, továbbá KÉSZ-ben meghatározott felszíni parkolóban is megvalósítható, ha a ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető vagy a telken a már meglévő épület, a telek méretei vagy egyéb, helyi rendeletben meghatározott műszaki adottságok a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé. Az engedményt igénybe vevő építményre a használatbavételi engedély megkérésekor a más telken figyelembe venni kívánt parkolóhelyek rendelkezésre kell álljanak, és az építmény tulajdonosa az ott figyelembe venni kívánt parkolóhelyek tulajdonjogával kell rendelkezzen.”</p>
<p>(5) bekezdés a) pontja.</p> <p>A szálláshely szolgáltató egységei nem „kerülnek kialakításra”.....</p> <p>Nagyon fontos ennek a rendelkezéssornak a végigbeszélése, okvetlen vissza kellene erre még térni. A jelenlegi nem fogadható el. Szintén csak megjegyzés: a P+R parkolókat definiálni kell.</p>	<p>Elfogadjuk, a „kialakítás” kifejezés helyett az „épül” került a szövegbe.</p> <p>A P+R parkoló definiálásra került a 11. (volt 10.) sz. mellékletben, az alábbi meghatározásként:</p> <p>„A P+R típusú parkolást közcélú parkolóházak, mélygarázsok, felszíni parkolók tervszerűen telepített hálózata jelenti, mely a főváros integrált közlekedési rendszerének része. A P+R parkoló olyan, elsősorban hosszú idejű várakozást biztosító – lehetőség szerint őrzött – parkolási létesítmény, mely telepítésénél fogva biztosítja, hogy a személygépjárművel megkezdett utazások minél nagyobb hányada tömegközlekedési járművel fejeződhessen be (eszközváltás).”</p>
<p>- Ad. 12. §. Teljes egészében ellenzem a kerékpárok kötelező elhelyezésére vonatkozó új rendelkezést.</p> <p>Azt még megérteném, ha közforgalmú, közszolgáltató egységekhez létesítményekhez írnának elő kerékpárparkolókat, de az hogy a privát építkezésekhez ilyesmit meg kelljen követelni, elfogadhatatlan, túlzás.</p> <p>Budapest esetében a kerékpárforgalom növekedése egyelőre olyan cél, amelyet nem erőltetni, hanem segíteni kell, ennek nem módja, ha magánépítetőkkel ok és indok nélkül kerékpárparkolókat építtetünk.</p>	<p>A kerékpártárolásra vonatkozó előírás a szakmai szervezetek kérésére került a FÉK-be. Időközben hatályba lépett az OTÉK módosítása, ami az említett témakört hasonlóan tartalmazza. Fentiek miatt a rendelkezés mennyiségre vonatkozó része törlésre került, mivel magasabb rendű jogszabály ismétlése felesleges.</p>
<p>- Ad. 13. §. A gyakorlat az, hogy a tehergépjárművek elhelyezésére egyáltalán nem gondolnak a városrendezők Budapesten.</p> <p>Az erre készített szabályozás rossz és sommás, nehezen megfogható és</p>	<p>A járművek elhelyezése címszó alatt az OTÉK részletesen szabályozza a személygépjárművek elhelyezését, és érintőlegesen az autóbuszok és tehergépjárművek elhelyezését.</p>

<p>legfőképp számonkérhetetlen.</p> <p>A „teherszállítás” szót érdemes lenne például definiálni, hiszen kérdés lehet, ilyennek minősül-e egy eszpresszó áruellátása, vagy csak egy öntvényraktár kiszolgálása?.....</p> <p>Budapesten vajon mi értendő a „helyi ellátást szolgáló építmény” alatt, pláne akkor, ha egyes építményeken belül különböző funkciók is elhelyezhetők.</p>	<p>A tehergépjárművek és az autóbuszok tárolására vonatkozóan valójában nem állapíthatóak meg keretjellegű előírások, csak a társadalom bizonyos szegmensét érintik. Ezért a helyi igényeknek megfelelő szabályozást kerületi szinten célszerű meghatározni.</p> <p>A tehergépjármű-forgalom kifejezés helyett a teheráru-szállítás került használatra. A „helyi ellátást” az OTÉK-nak megfelelően kell értelmezni.</p>
<p>– Ad. 14. §. A tervezet koncepciójával nem értek egyet, a járművek elhelyezésére vonatkozóan. A magam részéről jóval egyszerűbben meg tudom fogalmazni az elvárásokat.</p> <p>A cél az, hogy a gépjárművek minél kisebb része álljon folyamatosan közterületen és terepszinten – igénybe véve értékes zöldterületeket. Azt előírni azonban, hogy az így „elrakandó” kocsiknak a 90%-át csak épületben lehessen elhelyezni – teljesen érthetetlen.</p> <p>Miért ne lehetne az udvarterületek alá parkolókat építeni, – persze ha felettük olyan vastag, biológiaiilag is aktív földréteg kerül, amely már mindenféle zöld élet teréül alkalmas?</p> <p>Azt tartom tehát lényegesnek, hogy a parkolás a telekből csak oly módon vegyen igénybe lehetőséget, hogy azzal a potenciális zöldterület ne vagy csak alig csökkenjen.</p> <p>Sokkal egyértelműbben kimondanám emellett, hogy a telken belül a terepszinti (felszíni) parkolás nem igazán kívánatos, tehát az ezzel kapcsolatos megszorító szabályokra koncentrálnék.</p>	<p>A FÉK nem ellentétes a véleményben foglaltakkal, mivel a terepszint alatti elhelyezésbe beletartozik a véleményben megfogalmazott, megfelelő földtakarással udvarterületek alatti elhelyezés is (tehát mélygarázs létesítése).</p> <p>A tervezett OTÉK módosítás is szigorítást tartalmaz, 6-nál több lakás esetén előírja (2013. évtől) az építményben történő elhelyezést.</p> <p>A rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk:</p> <p>„Új épület építése esetén a személygépjárművek telken belüli elhelyezési lehetőségét az építési övezetre vonatkozó beépítési módnak és a funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell biztosítani:</p> <p>a) lakáshoz előírt parkolók 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,</p> <p>b) zárt sorú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 90%-át épületben kell elhelyezni,</p> <p>c) nem zárt sorú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 50%-át épületben kell biztosítani szálláshely szolgáltatás, felsőfokú oktatás, egyéb közösségi szórakoztatás, egyéb művelődés, sportlétesítmény, igazgatás, fekvőbeteg ellátó gyógykezelés, egyéb funkciók esetében.”</p>
<p>A (3) bekezdés feleslegesen differenciál a lakó és egyéb felépítmény esetén, különösen, ha figyelembe vesszük a vegyes funkciójú építmények lehetőségét.</p>	<p>A (3) bekezdés a vélemény alapján kiegészült. Az egyéb kategória fogja tartalmazni a vegyes funkciójú építményeket.</p> <p>A rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk:</p> <p>„Lakóépület esetén 200 szgk. férőhely, egyéb vagy vegyes funkciójú építmény esetében 100 szgk. férőhely parkolókapacitás felett a kaput kétirányú forgalom követelményeinek megfelelő szélességgel szükséges kialakítani.”</p>
<p>A (4) bekezdés c) pontjába az önálló megközelítés helyett talán jobb lenne a „független”, hiszen tudjuk, arról van szó, hogy ne állhassanak egymás elé úgy az autók, hogy az egyiket a másik mozgásával lehessen csak használni.</p>	<p>Az előírás célja valóban a véleményben megfogalmazott szempont. Az „önálló” kifejezés törlésre került, helyette a „független” szó szerepel. A minimális méretek megvalósítását tartalmazó a) és b) pontokkal együtt, mivel azok az OTÉK módosításával országos szinten kerültek szabályozásra.</p>
<p>Az (5) bekezdés szintén érthetetlenül preferálja a kerékpárparkolást. Miért kell mindenképpen ezt az adott funkciók esetén épületben megoldani? Miért ne lehetne független, szint alatt vagy egyéb módon....?</p> <p>Ugyanígy apróság, hogy a kerékpártárolókat épületen belül is csak a földszinten vagy az első garázsszinten szabadna elhelyezni. Mi a helyzet, ha nincs például első garázsszint, akkor a pincészt kerékpártárolásra nem alkalmas? Vagy esetleg az első szint (vagy félszint) ilyesmire nem használható?</p>	<p>Az (5) bekezdésben meghatározott funkciók hosszú idejű tárolást tesznek szükségessé. Ebben az esetben vagyonvédelmi és használhatósági szempontok indokolják az épületen belüli elhelyezést (pl.: igen kellemetlen vízes kerékpáron megkezdeni az utazást).</p> <p>Elfogadjuk, a (6) bekezdés b) pontja módosításra került:</p> <p>„A kerékpárok elhelyezését biztosító tároló helyek esetében:</p> <p>a) a tároló helyek számára kerékpáronként legalább 0,7 X 2,0m helyigényt kell biztosítani,</p> <p>b) az épületen belüli tároló helyek a földszinten vagy az első pincésztben helyezhetők</p>

	el.”
– Ad. 15. § (1) Az üzemanyagtöltő állomást általában nem „megvalósítják”, hanem megépítik.	Elfogadva, javításra került.
A (2) bekezdés értelmetlenül részletező: miért csak többszintes parkolóház. Mikortól P+R parkoló a parkoló? Mit értünk kereskedelmi létesítmény részeként – a melléépítést is?	Nem értelmetlen, hanem pontos felsorolása azon eseteknek, ahol az üzemanyagtöltő mint kiegészítő elem megengedett, akár melléépítve is.
A (3) bekezdés felsorolásánál a „vagy” felesleges az első rész teljesen elég.	Nem felesleges, más helyzetekre vonatkozik.
– Ad. 16. §. (2) bekezdés: az (1) bekezdésben meghatározott bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény pontatlan, hiszen nincs minden keretövezetben meghatározva a nagyságrend.	A (2) bek. pontosításra került: „Az egyes keretövezetekre vonatkozó előírásokban meghatározottaknál nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi funkciót is tartalmazó vagy önálló kereskedelmi létesítmények az alábbi, az FSZKT- ban (1. számú melléklet) területileg lehatárolt, intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontokban helyezhetők el:...”
A (2) bekezdésben történő utalás, az „intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontokra” nem ide tartozó (nem szabályozási, hanem fejlesztési kérdés).	Szabályozási kérdés is, mivel a funkció indokolja az eltérő határértékeket. Térképen is lehatárolásra kerültek a felsorolt területek (2/a. számú melléklet).
A (3) bekezdésnél a „lehetséges” szó helyett talán jobb lenne a „megengedett” (sokszor előfordul).	A (3) bekezdésben foglaltakat magasabbrendű jogszabály (21/2001. KR. És módosításai) kezeli, a bekezdést töröltük.
A (4) bekezdésben szereplő szabály lehetővé teszi az 5900 m ² bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmények zártosrú egymás mellé sorolását. Ezt akarjuk?	Valamilyen határértéket meg kell határozni, jelenleg a 20000 m ² -es létesítményeket sorolják zártosrúan, ezt nem akarjuk.
– Ad. 17. §. (1) A szándék nemes, a realitás azonban vitatható. Különösen a beépült területeken, a foghíjakon, ez a feltétel új épület esetén nagyon sokszor nem teljesíthető. Most nem okvetlen a Budai Várra gondolok, hanem akár a Vizivárosra, vagy a pesti oldal utcáira, ahol a telek tájolása olyan, hogy a feltétel nem teljesíthető. Azt, hogy ezeken a telkeken ezentúl ne létesülhessen lakás, nem tartom helyesnek, hiszen homogén lakóterületekbe kerülnének idegen, esetleg oda nem illő funkciók. A (3) bekezdés sem biztos, hogy teljesíthető, különösen akkor, ha a kialakult közterületek keskenyek, a kialakult beépítés azonban már jelenleg is magas. Ide lehetne elhelyezni az egy övezetekben kialakítható legkisebb lakások nagyságára vonatkozó rendelkezést.	Az OTÉK módosítását követően a rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk: „Minden új építésű lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.” A rendelkezés az alábbiak szerint módosult: „Zártosrú beépítés esetén – egy telken belül is – új építésű lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatának telepítési távolsága bármilyen nyílászáróval rendelkező másik homlokzattól mérve - a közterület felőli homlokzat kivételével - legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke.
– Ad. 18. §. (2) Az, hogy mikor adható bontási engedély, a jegyző dönti el, nem a BÉK! A szabály szándéka érthető, de még „jegyzői felhatalmazás” esetén sem működne igazán, hiszen egyszerűen megszereznék az építési engedélyt, – az azonban csak jogosítvány, egyáltalán nem kötelező vele élni....	Az építési-, és a bontási engedélykérelem összekapcsolását jogi egyeztetések alapján elvetettük, az épített környezet – más jogszabályokban nem védett – értékeinek megőrzésére más megoldást kerestünk. Javaslatunk szerint a karakter védelme szempontjából kiemelt területeken az 1945 előtt épült épületek esetében csak egyedi vizsgálatok után meghozott döntés alapján szabad bontást engedélyezni. A normatív megoldást az alábbi rendelkezésekkel javasoljuk biztosítani a 18. § keretében: „(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet)

	<p>lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:</p> <p>a) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karakterszámát is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni,”</p> <p>„(3) Az 5. számú melléklet b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:</p> <p>a) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karakterszámát is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni,”</p>
<p>A b) pont lehetővé teszi két-két telek összevonását – újra és újra és újra?</p> <p>A következőkben a hibák ismétlődnek, tehát ennek szellemében a rendelkezések végig felülvizsgálandók.</p>	<p>A tervezői javaslat a FÉK hatályba lépésekor fennálló telekállapotokat tekinti kiindulási alapnak, ennek megfelelően a normaszöveg javaslat az alábbiak szerint módosul:</p> <p>18. § (2) bekezdés</p> <p>„e) telekalakítás során – kivéve oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, igazgatási és kulturális funkció esetén – a telkek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett tömb adott utcaszakaszán kialakult telkek utcafronti átlagos telekszélességének 1,5-szeresét, területük pedig a tömb telkei átlagterületének kétszeresét.”</p>
<p>Az (5) bekezdés c. pontja szintén „pongyola” fogalmazású. Műszakilag rengeteg helyen „megoldható” a part menti közhasználatú területsáv, jogilag azonban nagyon kevés helyen. Hogy lehet tehát rendelkezést értelmezni, illetve érvényesíteni?</p>	<p>Ha ez az építés feltétele, akkor jogilag szabályozott a megvalósítás, kizárólag műszaki akadály hiusíthatja meg.</p>
<p>A (7) bekezdésben és később is értelmezhetetlen, hogy a területileg illetékes kerületi „önkormányzat” közreműködését hogy értelmezi a BÉK. Ebben az esetben a képviselő-testület, átruházott hatáskörben valamelyik bizottsága döntene? (a területrendezési kérdésekben egyébként nem ruházható át hatáskör...)</p> <p>Valószínűleg a kerületi építési hatóságot akarná „érteni” a jogalkotó, de gyakran nem a kerületi önkormányzat az építési hatósága az illetékes építésügyi hatóság, hanem, mondjuk védett épület esetén, a KÖH...</p>	<p>A „területileg illetékes önkormányzat” helyett az „főépítész bevonásával az illetékes építésügyi hatóság” került a vonatkozó szövegtervezetbe.</p>
<p>– Ad. 19. §. (1) bekezdés: a pontosítás érdekében mindenütt a „határoló” útvonalakat nevesíteném.</p> <p>A klímák mérhetetlen elterjedése és látványa, látványuk városképet rontó mivolta miatt a (2) bekezdést okvetlen ki kell egészíteni egy olyan megjegyzéssel, hogy a KÉSZ a BÉK-nél szigorúbb feltételeket is szabhat e létesítményekkel kapcsolatban.</p>	<p>A 19. § (1) bekezdése az alábbiak szerint került pontosításra:</p> <p>19.§ (1) A 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt területeken és az útvonalak mentén az adott épület telkével határos közterületről látható homlokzatainak részleges homlokzathelyreállítása és átszínezése nem megengedett.</p> <p>(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken és útvonalak mentén a közterülettel határos épülethomlokzatokon az épületgépészeti elemek (klímaberendezés, szellőző, kémény stb.) csak az épület részeként, annak megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhetők el. A klímaberendezések kondenzvizének elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy szomszédos telekre nem folyhat.</p>
<p>– Ad 21. §. Ahogy erről már szó esett, erről szintén külön rendeletet kellene</p>	<p>A 21. §-t az alábbiak szerint átdolgoztuk:</p>

	<p>alkotni. A jelenlegi szabályok mellett állt elő a jelenlegi helyzet, a tervezet ehhez képest lényegesen újat nem hoz, tehát itt mindenképp változtatni kellene.</p>	<p>21. § (1) Az A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületek a Z és E jelű keretövezetekben és az 5. számú mellékletben felsorolt, és az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt útvonalak mellett fekvő területeken a közterületi telekhatáron és az attól számított 50 méteren belül nem helyezhetők el.</p> <p>(2) Az 5. számú mellékletben felsorolt, és az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt területek és útvonalak közterületein A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületet hordozó berendezés (továbbiakban: reklámhordozó) a 22. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével csak a Fővárosi Önkormányzat által kiírt pályázat alapján helyezhető el az alábbi lehatárolás szerint:</p> <p>a) A 4. számú mellékletben lehatárolt hegyvidéki és belső zóna területén hagyományos megjelenésű hirdetőoszlop, vagy maximum 2,5 m magas, 1,5 m nagyobb szélességű, 30 cm kisebb szélességű és oldalanként maximum 2,5 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.</p> <p>b) Az átmeneti zónában, az átmeneti zóna kiemelt területén és az elővárosi zóna területén maximum 6,0 m magas, 4,0 m nagyobb szélességű, 1 m kisebb szélességű és oldalanként maximum 8,0 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.</p> <p>(3) Értékvédelem alatt álló épület homlokzatán önálló hirdetőberendezés nem helyezhető el, de az épületben működő funkciókról a 20. § (2) szerint a földszinti homlokzaton tájékoztatás adható. Az értékvédelem alatt álló épület telkén és annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen önálló reklámhordozóként csak hagyományos megjelenésű hirdetőoszlop helyezhető el.</p> <p>(4) Az (1-3) bekezdésben meghatározott valamennyi területen elhelyezhetők a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint, valamint az építési reklám-háló a 22. § (4), a fényreklám a 22. § (2-3), a tűzfalfestés a 22. § (1), valamint egyes köztárgyak a 21. § (6) bekezdés szerint.</p> <p>(5) Amennyiben a KÉSZ másként nem rendelkezik, az (1) bekezdésben meghatározott valamennyi területen A1-es (594x841 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámcélú felület csak az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.</p> <p>(6) Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon és az utcabútorokon, felületük legfeljebb 1/3-án, valamint az önálló reklámhordozókon helyezhető el.</p> <p>(7) A közterületeken elhelyezhető épületek közül csak a illemhelyeken és a telefonfülkéken, azok felületének legfeljebb 20%-án helyezhető el reklámcélú felület.</p> <p>(8) Új reklámcélú felület a már meglévő, engedéllyel és szabályosan létesített reklámcélú felületektől számított 30 m-es távolságon belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a tömegközlekedés célját szolgáló utasvárókon, az aluljárókban, az építési reklám-hálókon és az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken kialakított reklámcélú felületek.</p> <p>(9) A jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámcélú felület fennmaradási engedélye nem hosszabbítható meg, az engedély lejártá utáni 3 hónapon belül a reklámcélú felület fenntartójának költségén eltávolítandó.</p>
--	--	--

<p>– Ad. 23. §. (3) bekezdés: a vendéglátó teraszok „csak vízszintes” lefedettségére furcsa gondolat, hiszen ez a legritkább eset..... A megszokottak a gombok, de igen gyakori a ferde, az épülethez rögzített és onnan kihúzható ponyvafedés is, amit egyébként elfogad és befogad a városkép.</p>	<p>A 23. § (3) bekezdés sorszámozása (6) bekezdésre változott, a bekezdés tartalma pontosításra került az alábbiak szerint: Vendéglátó teraszok csak az épület homlokzati síkjával párhuzamosan legalább 2,5 m belmagasságú, talajhoz nem rögzített, szétszerelhető vagy az épület homlokzati síkjára felszerelhető árnyékoló szerkezettel alakítható ki és legfeljebb 1,5 m magasságig keríthető körbe az átláthatóságot biztosító módon.</p>
<p>– Ad. 24. §. (1) bekezdés. A rendelkezést kiterjeszteném a területeket határoló közterületekre is. Itt jegyzem meg, hogy e rendelkezéssor ismét túl részletes, annak ellenére, hogy utal a KÉSZ-ekre is. Ha egyszer 1,5 m szabad szélességet biztosítani kell, miért van az 50%-os megszorítás is? Az (5) és a (7) bekezdések ezzel a szöveggel ellentmondásosak. Érthető a szándék, ezért a szöveget kell módosítani.</p>	<p>24. § (1) Az 5. számú mellékletben felsorolt és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, a városkép szempontjából kiemelt területek közterületein pavilon csak hírlapárusítás, virágárusítás és nyilvános illemhely céljára helyezhető (2) Értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtt, illetve annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen pavilon, fülke nem helyezhető el. (3) A közterületi járdákon és gyalogos utcákban új pavilon, vendéglátó terasz csak akkor helyezhető el, ha: a) az építmény, terasz, utasváró elhelyezésére a járda, vagy a gyalogos út szélességének maximum 50%-a kerül igénybevételre és legalább 1,5 m szabad szélesség biztosított, amelybe járda esetén a biztonsági sáv nem beszámítható. b) 5,0 m-nél szélesebb járda esetén az építményt, ill. teraszt úgy helyezik el, hogy a visszamaradó összefüggő gyalogos sáv szélessége legalább 60%-a a járda szélességének. (4) Új pavilon meglévő pavilontól illetve pavilonok egymástól való távolságát és vendéglátó teraszok kialakításának módját a KÉSZ-ben kell meghatározni.. (5) Pavilon zárt sorú, előkert nélküli beépítés előtt nem helyezhető el. Ha a közterület térfalai közti távolság legalább 30 m, úgy a pavilon zárt sorú beépítés mentén is elhelyezhető az épülethomlokzattól mért legalább 3,0 m széles területet szabadon hagyva. (6) Meglévő pavilon bővíthető, de bővítéssel együtt a pavilon bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 12,0 m²-t, és biztosítandó az egységes megjelenés. (7) Pavilonok - egységes megjelenést biztosító tervek alapján - csoportosan is elhelyezhetők, de összesített bruttó alapterületük nem haladhatja meg a 48,0 m²-t. (8) Utasvárók és telefonfülkék homlokzati felületének legalább 2/3-át átláthatóan kell kialakítani."</p>
<p>– Ad. 25 §. (3) bekezdés d) pontja. Szavakon múlik az egyértelműség. Fontosnak tartanám, az előírt új „személygépjármű várakozóhelyek” kialakítását előírni. Ezeket a parkolókat ugyanis nem elhelyezni kell, hanem az új parkolókat ki kell alakítani. A szállodahajók és a szálláshely céljára szolgáló úszóművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezés – a definícióra tekintettel – ellentmondásos. Érthetetlen, hogy ezekhez miért nem írnak elő parkolóhelyeket, holott máshol bármilyen szállodához ez kötelező...</p>	<p>Elfogadjuk, a kialakítás „biztosítása” helyett a „kialakítás” kifejezés került alkalmazásra. A szállodahajós turizmus egyik lényege, hogy a vendég hajóval érkezik és távozik. Itt tartózkodása alatt sem használ lényegében személygépjárművet, csak taxit vagy a városi tömegközlekedést. Az f) pont nem tiltja szállodahajók (tehát olyan vízi járművek kikötését, melyek önálló helyváltoztatásra képesek) számára kikötési lehetőség megteremtését. A g) pont azonban tiltja úszóművek (tehát vízre telepítendő építmények) elhelyezését, az ezekbe elhelyezendő funkciók helye a parton van.</p>
<p>– Ad. 26. §.-30. §. Az erre vonatkozó megjegyzést már előzőleg rögzítettem.</p>	<p>-</p>

<p>– Ad 31. §. A (2) bekezdésben jelzett „magas műtárgyakat” még ezeken a helyeken sem tartom megengedhetőnek. Fel kell számolni Budapesten azt az antennaerdőt, amelyet különböző szolgáltatók „fokoznak” még napjainkban is. Az antenna ugyanolyan épületrész lehet mint az erkélykorlát vagy a villámhárító, de önálló építményként városképi elemként csak igen-igen ritkán és csak megfelelő pozícióban, megfelelő vizsgálódások alapján helyezhető el Budapest. (pl. Lakihegyi adótorony)</p>	<p>Magas műtárgy elhelyezése műszaki technológiai igény alapján a szigorúan védett és védett övezetben is szükségessé válhat, ezért elhelyezésük lehetőségét e zónákban meghatározott keretövezetekben nem javasolt megtiltani. Antennák épületen történő elhelyezésének lehetőségeiről egyéb településrendezési eszközökben (pl. KÉSZ) indokolt rendelkezni.</p>
<p>– Ad. 33. §. (1) Az aktív talajkapcsolatú területet definiálni kell, ez így kissé pontatlan. A (3) bekezdésben meg kellene határozni azt a talajvastagságot, amelyre már teljes értékű zöldfelület telepíthető (mondjuk 3-4 méter fölötti vastagság). Ez az aláépítést (különösen a már beépült területeket fontos) mindenképp segítené. A 25-50 cm vastagság közötti talajtakarót túlzásnak tartom 25%-kal figyelembe venni. Gondoljunk azokra a „zöldtetőkre”, amelyeket pozíciójuk miatt gyakorlatilag nem ápolnak, és amelyek így (legalábbis a mai világban) igazi funkciójukat soha nem fogják betölteni. A kötelező legkisebb zöldfelületbe nem szabadna beszámítani a parkolók zöldburkolatát sem, hiszen ezek gyakorlatilag nem igazi zöldfelületek.</p>	<p>Az OTÉK módosítása (Telek zöldfelületének meghatározása) miatt a bekezdés módosult, „aktív talajkapcsolat” fogalom nem fog szerepelni. A 33. § összes rendelkezése pontosításra került az OTÉK-nak megfelelően. A tetőterek beszámíthatóságát az OTÉK szabályozza.</p>
<p>– Ad. 34. §. A (3) bekezdésben szereplő „vertikális zöldfelületeket” csak az esetben szabadjon figyelembe venni, ha a növényzet töve saját területre esik. Ha ugyanis ez másik telekre esne, úgy a zöld növényzet sorsa a másik tulajdonosától függ, aki azt bármikor eltávolíthatja később. Semmilyen indokát nem látom annak, hogy a 4, 5, 6 bekezdésben szereplő különböző burkolatokat zöldfelületként figyelembe lehessen venni. Ezek ugyanis nem zöldterületek, és nem tudják teljes körben produkálni azokat a hatásokat, amiket a valóságos zöldek tudnak.</p>	<p>A vertikális zöldfelület előírását kiegészítettük azzal, hogy csak a telken gyökerező, ill. telepített kúszónövény esetében számítható be a felület. A (4), (5) és (6) bekezdésben szereplő beszámíthatóság városökológiai szempontok figyelembe vételével került meghatározásra. A biológiai aktív felületek közé a víz- és légáteresztő burkolatok bizonyos mértékig bele tartoznak. A zöldminimum értéke részben ezt a biológiai aktivitást is tükrözni szándékozza. Kerület KÉSZ-ben kizárhatja a beszámíthatóságot.</p>
<p>– Ad. 35. §. (4) Ez a rendelkezés nyilvánvalóan visszaélésekre ad módot, ezért törlendő. Ha ilyen helyzet előáll, akkor azt a telket ki kell sajátítani - részben vagy egészben.</p>	<p>Egyéb előírásokkal pl. az elő- oldal- és hátsókertre vonatkozókkal együtt értelmezve normatívan szabályozott az említett sávba tartozó telkek beépíthetősége. Speciális helyzetben lévő, az országos jelentőség védett területekkel határos telkek esetében a 20 m széles beépítetlen zöldsáv (puffersáv) biztosítása természetvédelmi szempontból indokolt.</p>
<p>Az (5) bekezdésben szereplő rendelkezéseket ugyan a legtöbb KÉSZ is tartalmazza, de az a véleményem, hogy ez nem építési szabály, hanem mezőgazdasági, amit külön rendeletben kell szabályozni, és a BÉK függelékében kell szerepeltetni.</p>	<p>A fakivágás szabályozása önmagában valóban történhetne külön rendeletben. A FÉK-ben is csak az építési tevékenységgel összefüggő, ill. az építési tevékenység kapcsán esedékessé váló fakivágások, pótlások kerültek szabályozásra. Ennek megtartása véleményünk szerint indokolt.</p>
<p>A (6) bekezdésben szereplő szabály a máshol is tapasztalt, értelmetlen részletezettségű. Miért ne dönthetné el a kerület, hogy lombos vagy tűlevelű fával pótolhatja-e a kivágott növényzetet? Miért korlátozzák a tulajdonost ebben, ha történetesen épp tűlevelű fát vágta el előbb ki?</p>	<p>A szabályozás a javaslatnak megfelelően módosításra került.</p>
<p>A (9) bekezdésben szereplő jegyzői engedélyre való utalás olyan eljárási szabály, amely a BÉK-ből „kigyomlálandó”.</p>	<p>A javaslatot elfogadtuk, az észrevételezett kitéltet töröltük.</p>
<p>– Ad 36. §. Megfontolandónak tartom, hogy egyes építési övezetekben az</p>	<p>Környezetvédelmi szempontból továbbra sem javasoljuk – még átmenetileg sem – a</p>

átmenetileg be nem épült telkeket (pl. foghíjtelkeket) ideiglenesen, megfelelő feltételek biztosítása esetén lehessen hulladékudvar céljára felhasználni.	lakóövezetben történő létesítést. Az előírás tartalmazza azokat az övezeteket, ahol a hulladékudvar létesíthető. Ezek körét nem javasoljuk bővíteni. A hulladékudvar nem ideiglenes jellegű építmény, speciális környezetvédelmi előírásoknak megfelelően épülhet.
A (3) bekezdés szövege teljesen pontatlan. Ebben az olvasatban úgy tűnik, hogy minden (tehát meglévő) 50 férőhelyesnél nagyobb, parkoló esetén zöldterületet kell létesíteni és fenntartani... Ekkor tehát az a kérdés, hogy kinek és mikor? Nyilvánvaló, hogy ez kialakult, meglévő parkolók esetében sokszor nem hajtható végre, ezért a rendelkezést új, vagy felújított parkolókra kell értelmezni. Itt is lehetnek azonban olyan műszaki akadályok, amelyek miatt a rendelkezés nem, vagy csak részben hajtható végre, ezért a szöveg újragondolandó.	A (3) bekezdésben a parkoló kialakításra vonatkozó előírások természetesen csak a rendelet hatályaba lépése után kialakításra, átépítésre kerülő parkolókra vonatkoznak.
– Ad. 37. §. A tervezetben szerepel – a végén a 2. sz. melléklet – amelyben a táblázat tartalmaz 2/B tétel (természeti adottságok, táj és környezet védelme).	A FÉK 2. sz. mellékletben megnevezett 2/b. számú melléklet felsorolja azokat a tematikákat, amelyeket az ún. a terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg befolyásoló tényezők, Természeti adottságok, táj és környezet védelme című, M=1: 10000 léptékű tervlapján területileg lehatároltak.
– A 135. § is 2/B számú mellékletként szerepel, de itt sincsenek felsorolva azok tételek, amelyek ebben a §-ban szerepelnek. (Pl.: csökkentendő terhelésű belvárosi környezet). Itt tehát valami rendetlenség van, amelyet ki kell küszöbölni. Az (1) bekezdésben szereplő „legalább azonos területű és adottságú zöldfelület” vajon hogyan értelmezendő. Itt alkalmazhatók-e a 33. §. és a 34. §. rendelkezései? Vajon mi a helyzet, ha nem lehet teljesen azonos adottságú zöldfelülettel pótolni?	A 135. paragrafus j) pontjában szerepel a hiányolt „csökkentendő terhelésű belvárosi környezet”. A 37. paragrafus (1) bekezdése pontosításra került. „Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gksz, Gip) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretövezetre megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni.”
– Ad. 39. §. Az (1) bekezdést nem tudom értelmezni, hiszen a KSZT a KÉSZ melléklete....	A KSZT valóban a KÉSZ melléklete, de nem kötelező elkészíteni a kerület egészére. A 39. § (1) bekezdés ezt a kötelezést csak a zártudvaros területekre tartalmazza.
– Ad. 40. §. (1). Tessék a 3. sorból az „és” az „egyaránt” szavakat elhagyni. A (2) bekezdés c) pontjában nemcsak az „ellehetetlenedést”, hanem a beépíthetőség jelentős akadályozását vagy korlátozását is meg kellene nevezni.	Több észrevétel alapján egy általánosíthatóbb, az utcai és az udvari légtérarányok meghatározásán alapuló és az utcai beépítés legnagyobb magasságát, az utcai homlokzatmagasságát és a beépítés legmagasabb pontját is definiáló (ún. „kubuszsabály”) bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint: Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosul: „40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (Ubm), a max. utcai homlokzatmagasságát (Uhm) és az épület legmagasabb pontját (Élp) minden utcaszakaszra vonatkozóan. Az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél. Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (Ubm) értéke az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.

	<p>Az épület legmagasabb pontja (Élp) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.</p> <p>(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.</p> <p>(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,</p> <p>a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.</p> <p>b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és</p> <p>- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret +6,00 m, vagy</p> <p>- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,</p> <p>(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:</p> <p>a) a szemkötti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,</p> <p>b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> - az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és - a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és - a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese" <p>Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:</p> <p>Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:</p> <p>a) a kémény, a villámhárító, valamint</p> <p>b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.</p> <p>Élp: Építmény legmagasabb pontja Élp = Ubm értéke + 6,0 m.</p> <p>Uhm: Utcái homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv</p>
--	---

	<p>saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)</p> <p>Udvari térarány Az udvari térarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)</p>
<p>– Ad. 41. §. Az építési szabályozásnak – különösen már beépült településrészekben – az egyik legfontosabb kérdése a városképi illeszkedés, harmónia. Az erre vonatkozó szabályokat tehát rendkívül pontosan, egyértelműen és körültekintően kell meghatározni, hiszen ennek eredményét látjuk majd később nap, mint nap.</p> <p>A magassági illeszkedések esetében például abból kell kiindulni, hogy minden építető az illeszkedés magasabb lehetőségét akarja kihasználni, ami nagyon sok esetben kedvezőtlen városképi helyzetet eredményez. A jelenleg megfogalmazott szabálysor nem véd ez ellen a tendencia ellen, hiszen nem a tényleges csatlakozásra, hanem egy fiktív értéktől való eltérésre vonatkozik, ráadásul megszorítás nélkül!</p> <p>Ez azt jelenti, hogy bizony a jelenlegi tervezet alapján, annak mindenben megfelelő, de vizuálisan kedvezőtlen, rossz helyzeteket is létre lehetne hozni. Magam teljesen egyetértenék azzal, hogy a homlokzatok magasságát is szabályozni kell, de ezt jelenleg az OTÉK nem teszi, tehát homlokzatmagasságról a BÉK-ben külön definíciót kell adni.</p> <p>Az illeszkedés esetében ráadásul nem is az átlagos homlokzatmagasságot kell általában figyelni, hanem a csatlakozás homlokzatának effektív magasságát, egy megfelelő szélességű sávban, tehát a szabályrendszer mindenképp átdolgozandó, továbbfejlesztendő.</p> <p>Érdekes, hogy a közterületről látható gerincmagasságra nincsenek szabályok, ugyanakkor a (3) bekezdés a) pontja az udvarbelsőben ezt a fogalmat is behozza.</p> <p>A c) pont felveti azt a kérdést, hogy a „homlokzat” alatt a jogalkotó itt tisztán csak homlokzatot ért-e, vagy például beleszámítja a tetőzetet is, amely bizony nem egy esetben belemetszhet a 45 fokos síkba.</p>	<p>A városképi illeszkedés, csatlakozás követelményeire vonatkozó részletes szabályozást a KÉSZ-ek hatáskörébe utaltuk és így módon a 41. §-t lényegesen leegyszerűsítettük az alábbiak szerint:</p> <p>„41. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét.</p> <p>(2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni és alátámasztani.</p> <p>(3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozást), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni.”</p>
<p>– Ad. 42. §. Definíálendő a „visszamaradt telek” fogalma.</p> <p>A (2) bekezdésben szereplő, terepszint alatti beépítés csak támfalgarázs funkció esetén értelmezendő? Nem látunk például a II. kerületben számtalan hasonló pozíciójú üzletet?</p>	<p>Pontosításra került, az OTÉK-nak megfelelően a „visszamaradó” fogalmat használjuk.</p> <p>Csak támfalfunkció esetén értelmezendő, az említett üzletek funkcióváltásból származnak.</p>

	Mi a helyzet, ha a létesítmény nem a teljes telekszélességig tart? Ilyen esetben egy 30 méteres telekre kerülő 10 m széles létesítménynek 10 méteres ajtaja is lehet?	A két bejáratú kapu ez esetben együtt nem lehet 10 m-nél szélesebb.
	A (3) bekezdésben szereplő, a teraszházakra vonatkozó rendelkezés már régen megvolt. Úgy gondolom, hogy a mai korban és beépítés mellett ezt a kedvezményt már nem szabadna megadni a teraszházaknak.....	Véleményünk szerint a hegyvidéki területeken a szabály megtartása indokolt.
	– Ad. 44. §. A szakmai vélemény első részében már kifejtettem, az ellátásra, illetve erre a kötelezettségre vonatkozó gondolatokat.	-
	A (2) bekezdésben szereplő rendelkezések célját nem igazán értem. A lakóterületeken általában megengedettek az itt felsorolt funkciók, miért kellene tehát ezek létesítéséhez külön építési övezetet létrehozni. Ha azonban már így történik, akkor itt ugye nem szabad lakást építeni? Tehát erre később a megépült létesítmények funkcióváltásával sem kerülhetne sor?	Az alapellátás elősegítése érdekében bizonyos keretövezetek területén kedvezményes paraméterek megengedése indokolt. Az ilyen paraméterű telkeket azonban lakásépítésre már nem szabad felhasználni.
	A keretövezetekhez rendelt táblázatokban nem szerepelnek eltérési értékek. Itt tehát ezektől az értékektől mennyiben lehet eltérni és főleg milyen irányba?!	A táblázatokban a hozzárendelt értékek szerepelnek.
	Ad. 44. §. Az (5) bekezdésben szereplő „két lakás” definíció nem igazán jó. A mai világban a lakások alapterülete felfelé nincs limitálva, így ilyen szabály gyakorlatilag nem korlátoz. Nem a lakásszámot, hanem a lakások alapterületét kellene meghatározni.	Nem indokolt a lakás alapterületének meghatározása.
	<p>A következő paragrafusokban számtalan típushiba szerepel. Ezek közül – a teljesség igénye nélkül – néhányat felsorolok, amelyeket tehát következetesen minden tételnél korrigálni kell.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tisztázandó, hogy a „jellemzően” csupán a beépítési módra, vagy az a többi tételre is értelmezendő. (pl. jellemzően 12,5 méteres épületmagasságot meghaladó....) Tudjuk ugyanis, hogy itt nem minden épület tartalmaz több önálló rendeltetési egységet, és a magasság sem haladja meg mindig az itt szereplő értékeket. – Mi értelme van definiálni a „több önálló rendeltetési egység” – fogalmát. Az irodaépület pl. ilyen? – Mit értünk „épületmagasság” alatt? Ez egy új fogalom, ami definiálandó! Nem építménymagasságról esik itt szó? – Előfordul, hogy a harmonikus és az illeszkedő, már kialakult beépítés a 12,5 métert nem éri el. Ilyenkor a bontások esetén csak magasabb építmény hozható létre, amely így nem fog majd harmonizálni? – Mit értünk a „helyi lakosság” ellátása alatt? A kerületet? A szomszédos kerületeket is? Az egész fővárost? Akkor pedig minek írjuk így? 	<ul style="list-style-type: none"> – A „jellemzően” szó úgy értelmezendő, hogy az adott területen meg kell vizsgálni, hogy a szabályozni kívánt paraméterből/körülményből melyik az, amely a leggyakrabban fordul elő. A 44.§ (2) bekezdése esetén a jellemző szó akár el is hagyható, mivel a zárójelben tételesen fel van sorolva az övezet, amire vonatkozóan alkalmazandó a szabályozás. – Az észrevétel pontosítása szükséges, a rendelettervezet nevezett fogalmat nem definiálja. – OTÉK által használt fogalom, több §-ban előfordul, pl. 11.§. – Nagyvárosias lakóterületen OTÉK (11.§) szerinti határérték, indokolt esetben más keretövezeti besorolás szükséges. Ellentmondás van a 10. és 11. § között! Az észrevételnek megfelelően a 10.§ alapján módosítottuk az előírást. – OTÉK által használt fogalom.
	– A funkció felsorolásban az iroda például miért hiányzik? (más helyen szerepel...)	– Minisztériumi állásfoglalás szerint az iroda a nem zavaró gazdasági tevékenységi körbe tartozik. A rendelettervezet ennek megfelelően került egységesítésre.
	– Ad. 45. §. Az (5) bekezdésben nem „megengedésről”, hanem „létesítésről” rendelkezünk.	Elfogadjuk, a rendelkezés javításra került.

Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában az udvarbelső felől megközelíthető sorgarázst miért ne lehetne elhelyezni?	Pontosítottuk.
A saroktelekre vonatkozó növelt értékkel egyetértének, de ez esetben szabályozni kell azt, hogy a saroktelekhez ne lehessen hozzávonni a környező telkeket és ezzel a saroktelekre adott kedvezményt az eredetileg meglévőnél jóval nagyobb területre kiterjeszteni!	Véleményünk szerint az érintett keretövezetek területein erre igen kevés esély van, nem indokolt részletesebben szabályozni.
– Ad. 46. §. Az (1) bekezdésben szereplő földszint+4 szint meghatározás felesleges. Ha mégis szükséges, – definiálni kell, mekkora lehet a földszint és az emeletek értéke. Nem lenne egyszerű már rögtön ezt értéket megadni? Mi a helyzet ugyanakkor, ha a meglévő beépítésnél a csatlakozás és illeszkedés ennél nagyobb értéket indikál?	A szintszám meghatározása az építménymagasság átlagszámítása miatt indokolt. Ebben a keretövezetben az öt szint már maximális érték, az illeszkedés szükség esetén a belmagasság növelésével érhető el.
– Ad. 47. §. A tervezetben szerepel jó néhány olyan rendelkezés, amelyek minősítésére vagy véleményezésére kellő gyakorlat és tapasztalat hiányában nem merek vállalkozni. Ezek esetében tehát nem egyetértés vagy egyet nem értésről van szó, hanem itt nincs véleményem. Ilyenek a következő paragrafusok: 47, 48, 51, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 93, 107-111-ig, 114, 115, 116, 117, 118, 119.	–
– Ad. 50. §. A (7) bekezdésben a meglévő és „megmaradó beépítés” eddig még nem volt definiálva. Az önálló funkciójú épületként nevesíteni kellene, hogy új épületről beszélünk.	Az előírást pontosítottuk. Az előírás célja, hogy abban az esetben, ha egy meglévő épület nem rendelkezik garázzsal, azt utólag külön épületben is meg lehessen építeni. Új épület esetén azonban elvárás, hogy a garázs a főfunkciójú épülettel együtt épüljön meg.
– Ad. 52. §. A (6) bekezdésben szereplő szabály érthető, de hogyan működik ez együtt az 50. §-ban biztosított lehetőséggel, amely gépkocsitárolás céljára önálló építményt is megenged? Ez most többlet-e, vagy e bekezdés szó szerint értelmezendő?	A két § tartalmilag nem függ össze, eltérő keretövezetekre vonatkozik.
A (7) bekezdésben szereplő „illetőleg” szót nem tudom értelmezni.	A (7) bekezdést az észrevétel alapján javítottuk.
A (8) bekezdésben szereplő „egy épület bruttó területe”, és „a telek beépített területe” nem azonos fogalmak. Vagy az egyiket, vagy a másikat lehet csak alkalmazni, (hiszen egy telken az előzők szerint akár több épület is állhat –, ez többször visszatérő kérdés.)	Egy épület bruttó alapterülete szerepel, a rendelkezés pontosításra került.
– Ad. 53. §. Az (1) bekezdésben a szintterületi mutatóra szereplő rendelkezés a táblázatban szerepel, felesleges duplázni. Többször előforduló hiba.	Pontosítottuk a rendelkezést.
– Ad. 55. §. Az (5) bekezdésben szereplő rendelkezés indokolásra szorul. Miért ne lehetne új beépítés esetén önálló járműtároló épület, ha ezt egyéb szabály megengedi? Pláne, ha meglévő beépítés esetén ezt megengedjük. Itt egyébként tisztázandó, hogy meglévő beépítés esetén már meglévő, de nem járműtárolás céljára szolgáló többletépület mellé lehetne-e egy újabb, csak járműtárolás céljára szolgáló épületet is létesíteni?	Jelen rendelkezés célja a kertvárosias lakóterületeken a szűk építésszel kizorítása.
– Ad. 57. §. Az (1) bekezdésben szereplő „egy lakás” definíció nem jó, hiszen a lakás alapterülete akármekkora lehet. Többször előforduló kérdés.	Nem tartjuk indokoltnak az egy lakás esetén építhető m ² meghatározását.
A (3) bekezdésben szereplő rendelkezésből nem egyértelmű, hogy az „illetőleg”	A rendelkezés pontosításra került.

szó hogyan értelmezendő. Az „egy épület” egyenlő egy épülettel?. E mellé még épülhet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület is?	
A (7) bekezdésnél az építménymagasságot a KÉSZ-ekben a jogszabály erejénél fogva az övezeti előírások között korlátozni lehet. Miért szükséges ezt itt kiemelni? Ugyancsak nincs annak akadálya, hogy a kerület a KÉSZ-ben itt speciális építési övezeteket állapítson meg. Az engedményes beépítés mértékét azonban nem lehet értelmezni. A táblázati értékek túlléphetők lennének? Ha igen, mennyivel és mely értékek? Ez így fából vaskarika.....	Azért kell kiemelni, mert a magasság csökkentésével a beépítési mérték növelhető. A táblázatban lévő értékek az engedményes értékek.
– Ad. 59. §. Lásd az előző megjegyzést. A (10)-(11)-es bekezdés így egyébként is ellentmondanak egymásnak.	Az előző válasz figyelembevételével nincs ellentmondás.
– Ad. 62. §. A (4) bekezdés a táblázatban szerepel, így felesleges.	Törlésre került.
– Ad. 63. §. A (2) bekezdésben szereplő „alapvetően nincs zavaró hatás” megállapítása kinek a kompetenciája?	OTÉK-ban meghatározott, alkalmazott fogalom.
– Ad. 65. §. Itt szerepel nevesítve is az irodaépület. Vajon a többi építési övezetben ez miért marad el? Szándékosan? Ha igen, akkor a kérdés felülvizsgálandó! Az (5) bekezdésben az épületek földszintjén miért ne lehetne lakást elhelyezni, ha az semmilyen kapcsolatban nincs a közterülettel? Egyébként mit értünk földszinten elhelyezett lakás alatt? A magasság már más? A (7) bekezdésben miért engedné meg a szabály egybeépült területen egy szinttel magasabb beépítés létrejöttét? Hogyan biztosítják így az illeszkedést?	Jogos észrevétel, az irodát egységesen kell a teljes szabályzatban kezelni. Minisztériumi állásfoglalás szerint az iroda a nem zavaró gazdasági tevékenységi körbe tartozik. A rendeltetésszerűen ennek megfelelően egységesítésre került. A keretövezet elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál. Mivel ezeket a funkciókat alapvetően a földszinten érdemes elhelyezni, ezt a területet másra nem szabad elpazarolni. A lakás ebben a keretövezetben kiegészítő jellegű elem. A (7) bekezdés a mai gyakorlat korlátozását jelenti, amikor a keretövezetet kizárólag lakásépítésre használják, de sem a beépítési mérték, sem az építménymagasság szempontjából nem veszik figyelembe a környezetet.
– Ad. 88. §. A Déli pályaudvari területeinkkel kapcsolatos megjegyzést, illetve észrevételeket a szakmai vélemény elején rögzítettem.	-
– Ad. 92. §. A beépítésre nem szánt területek esetében általános kérdés az, hogy ha a beépítési paramétereket a területek, telkek (jellemzően közterületek) nagyságához mérjük, előfordulhat az, hogy a környezetbe nem illő nagyságrendű (tömegű) beépítés jönne létre. Ezeken a területeken tehát, egyéb módon is meg kell határozni, a építhető épületek nagyságát, abszolút értékben (pl. alapterülettel). Ugyancsak általános kérdés az, hogy ezeken a területeken megengedett beépítéseket milyen mértékig lehet egymás mellé sorolni. A magam részéről azt javasolnám, hogy ott ahol egyáltalán nagyobb beépítés lehetséges, a KÉSZ-ek tartalmazzanak erre nézve rendelkezést. E körben igen fontos lenne azt egyértelműsíteni, hogy a közúti közterületek aláépítése megengedett. Sok esetben egyedül a közutak területének részbeni vagy teljes aláépítésével lehet csak kialakítani felszín alatti közparkolókat, egyéb létesítményeket!	A véleménynyel egyetértünk. A kerületi szabályzatokban szükség szerint lehet, és kell szabályozni a közterületen megvalósítható építmények műszaki paramétereit (pl. alapterület, egymás mellé sorolás” tekintetében). Elfogadjuk. A közúti területek aláépíthetőségét – a véleménynyel egyetértve – mélygarázsok építhetőségére vonatkozóan a KÖu-2 és KÖu-3 keretövezetekre is kiterjesztettük.
– Ad. 98. §. E körben mindenképp szükséges lenne a Sikló-k felsorolása, illetve nevesítése is.	Elfogadjuk, a javaslatnak megfelelően a Budavári sikló eddigi Z-KP célzott területfelhasználási módú területe KÖk keretövezetbe került, a 98.§ rendelkezései kiegészültek: „a Fogaskerekű vasút, sikló és a Gyermekvasút,”

<p>– Ad. 100. §. Ugyancsak fontosnak tartom, hogy tisztázzuk, a zöldterületek aláépítése is megengedett, - elsősorban közösségi, közcélra, azaz mélyparkoló létesítése céljára. Gyakorlatilag a városban a központi területeken csupán ezek a területek állnak rendelkezésre a közhasználatú mélygarázsok számára, ezért ezek megépíthetőségét preferálni kell. Természetesen védeni kell az értékes növényzetet is – ennek megfelelő szabályokat kell alkotni. Az I. kerület közterület-rendezési tervek készítéséhez köti az összes zöldterület felújítását, illetve aláépíthetőségét, nem ártana végiggondolni e tervfajta bevezetését a főváros egészére. A (3) bekezdésben szereplő kivétel érthetetlen, hiszen az aláépítés egyébként itt is megengedett, csupán a mélygarázs célú nem... Vajon miért? Hiszen erre lenne a legnagyobb szükség.</p>	<p>A szabályzat nem tiltja minden esetben a zöldterületeken a mélygarázs építését. Közparkokban, fásított köztereken ez megengedett. A köztertek esetén – azok kis mérete miatt – sem gazdaságos a mélygarázsok létesítése. Gyakorlatilag itt lehetetlenné válna a fák visszapótlása.</p>
<p>– Ad. 102. §. Itt is fontos lenne megengedni az aláépítést, de akár extrém vastagságú földtakaró előírása mellett. A (4) bekezdésben szereplő, az épületkontúrt nem túllépő pince miért ne lehetne többszintes?</p>	<p>A köztertek esetén – azok kis mérete miatt – sem gazdaságos a mélygarázsok létesítése. Gyakorlatilag itt lehetetlenné válna a fák visszapótlása. Az egy szintben megengedett, az épületkontúrt nem meghaladó mértékű terepszint alatti építmény (pince) előírása is a növényzet védelme érdekében történt. A terület vízgazdálkodási viszonyaiba való nagyobb mérvű beavatkozás a közkert létét veszélyeztetné.</p>
<p>– Ad. 104. §. (3) bekezdés: Lehet, hogy tévedek, de a sétaút valószínűleg nem számít építménynek, és lehetséges, hogy a tornapálya vagy a gyermekjátszóterek egy része sem...</p>	<p>Az út (legyen az sétaút), a tornapálya és a játszótérek építménynek számítanak.</p>
<p>– Ad. 106. §. Az ezzel kapcsolatos kérdéseket az I. kerületet érintő első gondolatsorban rögzítettük.</p>	<p>-</p>
<p>– Ad. 108. §. A turisztikai erdőben az erdészház miért nem lehet önálló építmény? (2) bekezdés)</p>	<p>A rendelkezést az észrevételnek megfelelően módosítottuk.</p>
<p>– Ad. 113. §. Az (1) bekezdésben szereplő „pihenés és rekreáció építményei” között a lakás nem szerepel. Ez nyomatékosítva van a (4) bekezdésben. A kérdés csupán az, hogy ezt hogyan tudják az „életben” biztosítani? Ebben az övezetben különösen fontos, az épülettömegek, az egyszeri épületnagyság meghatározása is, hiszen gyakori lehet, hogy a telkek összevonásával olyan nagyságrendű új telek alakul ki, amelynek akár 3%-os beépítettsége is hatalmas, a környezetbe nem illő épülettömeget tesz építhetővé!</p>	<p>Elfogadjuk az épülettömeg maximálására tett javaslatot. Az előírás kiegészült azzal, hogy a keretövezetben kialakított telken egyenként legfeljebb 50 m2 bruttó alapterületű épület létesíthető.</p>
<p>– Ad. 120. §-125. §-ig: E rész „az átmeneti rendelkezések a KÉSZ hatálybalépéséig”, de nem teljesen világos, hogy ezeket a már hatályos KÉSZ-ekkel rendelkező építési szabályozásnál is használni kell-e? Teljesen egyértelművé kell tenni azt, hogy amennyiben a hatályos Kerület Építési Szabályozás értékei az új BÉK értékeivel nem szinkronizálnak, mely értékeket és mikortól kell figyelembe venni, illetve van-e egy korrekciós kötelezettségi határidő? Lásd majd később. Mindenesetre a kerületünkben legalább egy komoly kérdést vet fel a keretövezeti szintterületi mutatók csökkentése.</p>	<p>Az átmeneti rendelkezéseket természetesen csak azokban a kerületekben kell használni, ahol még nincs kerületi szabályzat, úgy ahogy jelenleg is.</p> <p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetésével az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KSZT-ek és KVSZ-ek a jelenleg hatályos BVKSZ-szel összhangban használhatók, a tervezet szerint nem helyezendők hatályon kívül. A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyásra kerülő új KÉSZ-ek során kell a FÉK-kel való összhangját biztosítani. A záró rendelkezés az alábbiak szerint pontosult:</p> <p>„Az egyes keretövezetekre meghatározott szintterületi mutató értéket jelen rendelet</p>

	<p>A meglévő, és igen sokat szenvedett, rossz állagú épületállományunk rekreációja érdekében jelenleg a meglévő épületek tetőtereit egy szintben a kerületi mutatók túllépésével, de legfeljebb a fővárosi határértékig túlléphetők, hogy az így nyert haszon az épületre fordítható legyen. Ha e felső (fővárosi) határérték csökken, akkor előfordulhat, hogy a meglévő és egyébként beépítésre alkalmas tetőtereket sem lehet már hasznosítani, ami az épület rehabilitációja érdekében nem lenne kívánatos.</p> <p>Általános szabályként tehát javasoljuk megfontolni olyan fővárosi rendelkezést, amely: az 1945 előtt megépült lakóépület, meglévő tetőterének beépítése esetén a szintterületi keretérték túllépését egyéb szigorú feltételek mellett megengedi.</p>	<p>hatálybalépését követően kell alkalmazni, amennyiben a hatályos településrendezési eszközökben magasabb érték szerepel. A rendelet hatályba lépésekor hatályos KVSZ-ek és KSZT-ek egyéb rendelkezéseit módosításukkor összhangba kell hozni e rendelet előírásaival."</p> <p>Sajnálatos, hogy forráshiány miatt az épületek megújulása csak a tetőterek hasznosításával látszik lehetségesnek.</p> <p>Olyan esetekben, amikor az eredeti tetőforma megtartásra kerül, a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató betartható valamint a parkolás is megoldott, a tetőterek beépítése támogatható. Mivel a tetőtér-beépítés révén keletkező új funkció ugyanolyan mértékben terheli környezetét, mint az új épületben keletkező funkció, eltérő kezelése településrendezési szempontból nem indokolt.</p> <p>A rehabilitációs törekvéseket szem előtt tartva azonban javasolunk egy bonusz-lehetőséget az érintett keretövezetekben (Vt-VK, Ln-1, Ln-2), az alkalmazhatóság feltételrendszerének meghatározása mellett.</p> <p>Bonusz igénybevételehez a főváros egyetértése szükséges.</p>
	<p>Ad. V. fejezet: Rendkívül zavaró, hogy a kerettervre vonatkozó előírásokat „melléklet” szavak alatt szerepelteti a tervezet.</p> <p>Véleményem szerint a mellékletnek egy adott jogszabályban folyamatosan növekvő §-sal történő szerepeltetése jogszabályszerkesztés-ellenes.</p> <p>E rendelkezések egy része egyébként is a BÉK szerkesztésére és kialakítására vonatkozik, tehát véleményem szerint ezt a részt jelentősen felül kell vizsgálni, és egy részét (határozati formában) le kell választani a BÉK-ről.</p>	<p>Az észrevételnek megfelelően a megnevezések módosításra kerültek.</p>
	<p>Felesleges rendelkezéseket is tartalmaz, lásd pl. 130. § (1) bekezdését, amelynél a „helyett” szó helyett „és”, az „is” szó helyett „egyaránt” szó sokkal értelmesebbé tenné a rendelkezést.</p>	<p>Nem fogadjuk el. Az előírás célja, hogy bármely tervezett híd helyett épülhessen alagút, de a tervezett alagút helyett nem tud híd épülni.</p>
	<p>Ugyanitt a (2) bekezdésnél például a „lehetőleg” szóval az aluljárók létesítését kellene preferálni, egyébként a rendelkezés teljesen fölösleges.</p>	<p>Nem fogadjuk el. A lehetőleg kifejezéssel való preferálás kötelezettséget (megengedést vagy tiltást) itt nem jelent. A (2) bekezdés viszont a tervezett felüljárók helyett megengedi az aluljárók építését az FSZKT módosítása nélkül.</p>
<p>– Ad. 139. §. A (2) rendelkezése végül is egyértelmű. Csupán az a kérdés, ha a KÉSZ-eket és a KSZT-eket 5-10 vagy akár hosszabb ideig nem akarják módosítani, akkor itt meghatározatlan ideig tovább él-e a régi BVKSZ?</p>		<p>A 139. § a módosított rendelettervezetben az alábbi tartalommal szerepel (138. §-ként, az egyik § elhagyása miatt):</p> <p>„(1) E rendelet 20. napján lép hatályba.</p> <p>(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Közgyűlésének 46/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Fővárosi szabályozási kerettervről valamint 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról hatályát veszti.</p> <p>(3) A FÉK rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított hatósági ügyekben és eljárásokban alkalmazni kell.</p> <p>(4) A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyott KÉSZ-eket a FÉK-kel együtt és azzal összhangban kell alkalmazni.</p> <p>(5) A FÉK hatálybalépését megelőzően kihirdetett KVSZ-eket és KSZT-eket az alábbiak szerint kell alkalmazni:</p>

		<p>a) a FÉK II. és III. fejezete helyett az egyes keretövezetekre vonatkozóan a FÉK hatálybalépését megelőzően hatályos Budapest Fővárosi Közgyűlésének a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatáról szóló 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendeletének 24. § - 55.§-ában foglaltakat kell alkalmazni,</p> <p>b) a FÉK minden egyéb rendelkezésének esetében</p> <p>ba) ha a KSZT-k, KVSZ-ek tartalmazzak előírást, ott az abban foglalt előírásokat kell alkalmazni,</p> <p>bb) ha a KSZT-k, KVSZ-ek nem tartalmazzak előírást, ott a FÉK rendelkezéseit kell alkalmazni."</p> <p>Fentiek alapján a régi BVKSZ bizonyos kérdéskörökben tehát tovább alkalmazható, hogy jogbizonytalanság ne keletkezzen.</p>
	A (4) bekezdésbe foglalt rendelkezés véleményem szerint jogszabályellenes, tehát elhagyandó. A Fővárosi Önkormányzat rendeletével sem kötelezheti a kerületi jegyzőket arra, hogy az építési engedélyezési eljárást milyen adminisztrációval folytassák le!	A rendelkezés törlésre került.
	<p>– A fogalommagyarázat szövege rendkívül pontatlan és jelentős korrekcióra szorul. Ennek részletes elemzése még további sok oldalt tenne ki, ezért erre írásban nem vállalkozom. Ugyanakkor a tervezet egyik készítőjének, Albrecht Ute asszonynak felhívtam a figyelmét az itteni pontatlanságokra. Mivel a szabályzat alkalmazása szempontjából e definíciók különleges jelentőségűek, ezért javaslom, hogy ezekre még egyszer térjünk vissza.</p>	A normaszöveg jogi áttekintése megtörtént, a szakmai és jogi pontosításokkal javított szöveg kerül további egyeztetésre, majd a Fővárosi Közgyűlés elé.
	<p>– Összefoglalva az a személyes véleményem, hogy az anyag, bár a szándékai legtöbb esetben dicsérendők, egyelőre még rendkívül pontatlan, jelentős korrekciókra, változtatásokra szorul.</p> <p>Az általam felvetett kérdések jó része kétségtelenül formai, vagy talán adminisztratív jellegű, de egy ilyen fővárosi jogszabályban még ilyen hibáknak, tévedéseknek sincs helye.</p> <p>A koncepcionális felvetések közül is több olyan van, amelyek továbbgondolásra szorulnak, ezért az a véleményem, hogy <u>jelen állapotában a tervezet nem javasolható elfogadásra.</u></p> <p>Átdolgozás után ismét egyeztetési kört kellene tartani, bár úgy vélem, hogy a kerületekből beérkező javaslatok összevetése és alapos megfontolása esetén remény van arra, hogy végre egy jó fővárosi szabályrendszer szülessen.</p>	<p>A Főváros által elindított munka az Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy a BVKSZ és FSZKT metodikai jellegű módosítását a magasabb rendű jogszabályi változtatások indokolják, koncepcionálisan nem kíván jelentős változást felvállalni.</p> <p>A vélemények alapján a tervezet jelentős korrekciót, változtatást NEM igényelt, a szakmai pontosítások a tervezetet előnyére változtatták, de alapvetően nem módosították az anyagot, hogy annak újabb, az Étv. 9§ (3) bekezdése szerinti egyeztetési körét kellene tartani.</p> <p>Az Étv. 9§ (4) bekezdése szerinti, az eltérő vélemények tisztázása érdekében történő egyeztető tárgyalást megelőzően a módosított tervezetet a tervezői válaszokkal a kerületi főépítészeknek megküldjük, személyes találkozóan az esetleges hibákat, pontatlanságokat egyeztetjük figyelembe véve a 48-as rendelet előírásait, mely szerint a BVKSZ megállapítása, illetve jóváhagyása előtt, illetve az FSZKT kidolgozása során a fővárosi és a kerületi önkormányzatok főépítészei egyeztető tárgyalásokon, kölcsönös tájékoztatás formájában működnek együtt.</p>
II. ker. ÖNKORMÁNYZAT	A BVKSZ átfogó módosításához készült dokumentáció alapos, mindenre kiterjedő tervezői munka eredménye, mely bizonyítja, hogy tervezők az elmúlt 9 évben folyamatosan követték a felsőbb szintű jogszabályok változásait, a fővárosi	–

	<p>tervtanácsban megtagasztalták a keretszabályzat alkalmazásának buktatóit, ismerik az alkalmazás közben fellépett gyakorlati problémákat, a szabályzat gyengeségeit, az eredeti jogalkotói szándék és a jogértelmezés közötti eltérések miatt létrejött – néha nem kívánt - városképi, építészeti eredményeket, a város helyenkénti besűrűsödését.</p>	
	<p>Pozitív vonása a módosításnak, hogy megtartja a felépítését az eddigi keretszabályzatnak. (Megjegyzés: A II. kerületi KVSZ is ezt követi.)</p> <p>Ugyanakkor a tervezetet megismerve megállapítottuk, hogy valószínűleg a negatív tapasztalatok eredményeként a fővárosi önkormányzat meg kívánja fosztani a kerületeket az eddigi önállóságuktól, hiszen a jelenlegi keretszabályzat átfogó módosításával az eddigi öszvér, szabályzatból lett keretszabályzat helyett, szinte Budapesti Városrendezési Szabályzatot (BVSZ) kíván elfogadni Budapesti Építési Keretszabályzat (BÉK) címmel.</p>	<p>–</p> <p>A Főváros által elindított munka az Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy a BVKSZ és FSZKT metodikai jellegű módosítását a magasabb rendű jogszabályi változtatások indokolják. A FÉK tervezete a 2005-ben jóváhagyott, a Fővárosi Közgyűlés településfejlesztési döntéseinek figyelembevételével megállapított Budapest Településszerkezeti Tervében foglaltaknak és a 2005-ben elfogadott és 2006-ban módosított Budapest Középtávú Városfejlesztési Programjának, az ún. Podmaniczky Programnak, és a hatályos országos jogszabályoknak megfelelően, valamint a kerületektől bekért, 1998. óta jóváhagyott kerületi szabályozási tervek és városrendezési szabályzatok figyelembevételével készült.</p> <p>A FÉK nem jelenti a kerületek önállóságának csorbítását. A tervezet pontosításokat hajtott végre azokban a kérdésekben, amely az Ötv. által a fővárosi feladatellátáshoz, a fővárosi városfejlesztési célok eléréséhez szükségesek.</p> <p>Véleményünk szerint a tervezet keretjellegű és nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „<i>Fővárosi keretszabályzat</i>: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építészeti követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”</p>
	<p>A módosításban nyomon követhető, hogy jogalkotó mindent elkövet a sűrűsödés megakadályozására, a belső eklektikus városrészekben szerzett negatív tapasztalataiból okulva.</p> <p>A keretszabályzat hibájának tartjuk, hogy a településszerkezeti egységekre alkalmazott - OTÉK szerinti – szintterület-sűrűséggel szinte azonos mértékű max. szintterületi mutatókat alkalmazza a javaslat, és ezzel csak nagyon kis mértékű differenciálást tesz lehetővé a kerületek számára.</p> <p>A többnyire nagyvárosi lakó- és vegyes városközponti területeken található, leromlott műszaki állapotban lévő épületállomány megújulásának lehetősége csökkenhet a szintterületi mutatók csökkentésével.</p>	<p>A legnagyobb szabadságot a kerületeknek az adja, hogy a FÉK a településszerkezeti egységekre alkalmazott szintterület-sűrűség értékére igazított maximális szintterületi mutatót alkalmazza, hiszen ezáltal válik lehetővé, hogy a kerületi sajátosságok szerint ezt csökkentve a kerületek határozzák meg a KÉSZ-ben a területi jellemző értéket.</p> <p>A szintterületi mutató csak azon keretövezeteknél került csökkentésre, amelyeknél jelentős átalakulás nem várható és a tényleges épített környezeti állapothoz képest jelentős diszkrépanciát okozott (L1/Ln1, L2/Ln2, VK/Vt-VR), vagy az 1998-ban megállapított érték a kívánt telekhasználatról jelentős eltérést mutat (I/VK, IZ/VK-Z, VK-ZL). Az Étv. 30§ (3) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a tévesen megállapított szabályokat az önkormányzatok 7 évenként oly módon felülvizsgálják, hogy az kártalanítási igényt ne vonjon magával. A</p>

		<p>szintterületi mutató csökkenése csak olyan területeken teszi gazdaságtalanná a megújítást, ahol az intenzitás növekedése nem is kívánatos, csak az ingatlanspekuláció szuperprofitjának előnyét szolgálta eddig. A sűrűsödési pontokra, központképzésre alkalmas és kívánatos területeken (VK/Vt-VR,Vt-VRE) a szintterületi mutatóknál alkalmazható bónusz-elv biztosítja a megfelelő funkcióösszetétel mellett a megvalósítás feltételeit.</p> <p>Az illeszkedés szabályai is pontosításra kerültek, azonban a „kevésbé sikeres építménymagasság” felsőbbrendű jogszabályban került rögzítésre, így annak újragondolása nem ennek a rendeletnek a feladata.</p> <p>Az észrevételek értékelése alapján a szintterületi mutató számítása a parkolókra vonatkozóan a hatályos rendelkezéseket követi, így módon a szintterület csökkentése csak egy irányból következik be.</p> <p>A szintterületi mutató csökkenése mellett a sűrűsödési pontokra, központképzésre alkalmas és kívánatos területeken a szintterületi mutatóknál alkalmazható bónusz-elv fogja biztosítani a területek differenciált kezelését a TSZT-ben meghatározott szintterületi-sűrűség betartása mellett.</p> <p>Engedményes határérték pld. akkor alkalmazható, ha az érintett telek területén</p> <ul style="list-style-type: none"> – a telek nagykapacitású, kötőtpályás tömegközlekedési eszköz 500 m-es gyaloglási távolságán belül van, – az építhető bruttó szintterület egy része közfunkcióként (oktatás, kultúra, sport, egészségügy, szociális ellátás) kerül kialakításra, – P+R parkoló létesítése esetén, – amennyiben az érintett önkormányzatokkal településrendezési szerződés kerül megkötésre, <p>stb.</p>
A szabályzat V. fejezete szokatlan – szerintünk rossz - jogszabályszerkesztést alkalmaz, mert a szabályzat mellékletéről szóló szöveges előírások folyamatos számozással és melléklet címmel szerepelnek. Mindenképpen rögzíteni kívánjuk, hogy az V. fejezet és a záró rendelkezések további egyeztetést igényelnek.		<p>Az V. fejezet az észrevételnek megfelelően pontosításra került.</p> <p>A záró rendelkezések módosultak, (4) bek. törlésre került. A 139. § a módosított rendelettervezetben az alábbi tartalommal szerepel (138. §-ként, az egyik § elhagyása miatt):</p> <p>„(1) <i>E rendelet 20. napján lép hatályba.</i></p> <p>(2) <i>A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Közgyűlésének 46/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Fővárosi szabályozási keretterről/ valamint 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról hatályát veszti.</i></p> <p>(3) <i>A FÉK rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított hatósági ügyekben és eljárásokban alkalmazni kell.</i></p> <p>(4) <i>A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyott KÉSZ-eket a FÉK-kel együtt és azzal összhangban kell alkalmazni.</i></p> <p>(5) <i>A FÉK hatálybalépését megelőzően kihirdetett KVSZ-eket és KSZT-eket az alábbiak szerint kell alkalmazni:</i></p> <p>a) <i>a FÉK II. és III. fejezete helyett az egyes keretövezetekre vonatkozóan a FÉK hatálybalépését megelőzően hatályos Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatáról szóló 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati</i></p>

	<p><i>rendeletének 24. § - 55.§-ában foglaltakat kell alkalmazni,</i> <i>b) a FÉK minden egyéb rendelkezésének esetében</i> <i>ba) ha a KSZT-k, KVSZ-ek tartalmazzak előírást, ott az abban foglalt előírásokat kell alkalmazni,</i> <i>bb) ha a KSZT-k, KVSZ-ek nem tartalmazzak előírást, ott a FÉK rendelkezéseit kell alkalmazni."</i></p>
<p>Az OTÉK 4.§ (4) bekezdése szerint „A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni.</p> <p>Kerületünkben problémát jelent, hogy a fővárosi szabályozási keretterv nem az állami alapadatok felhasználásával készül, így a keretövezetek feltüntetésére is szolgáló munkarész nem a jelenlegi földhivatali állapotnak megfelelő térképen van ábrázolva.</p> <p>Ezért történhetett, hogy a volt Rozmaring Tsz területének fejlesztésre jelölt területrésze nem a telekhatáron van jelölve?</p> <p>A Petneházy rét alatti hasonló észrevételünk javításra került. Ezt köszönjük.</p>	<p>A terv az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával készült, több kerület észrevétele alapján azonban az alaptérképet többször is aktualizáltuk (2007, 2008 júniusi állapot).</p> <p>Fentiek alapján a pontosítások során a fejlesztési területet az eredeti szándéknak megfelelően a telekhatárra illesztettük.</p> <p>—</p> <p>Az aktualizált térkép ezeket tartalmazza.</p>
<p>Általános mezőgazdasági területek (Má) keretövezetben vannak olyan területek, melyek a "kárptölési földek" és a „tagi földterületek” kiosztása miatt önálló helyrajzi számon szereplő aprótelkes területek lettek Pesthidegkút ÉK-i részén, vagy szintén jelentős mértékben felosztásra került a Petneházy üdülőfalu alatti természeti területek keretövezetben (E-TT) lévő terület is.</p> <p>Véleményünk kialakítását kérte Főpolgármester Úr, ugyanakkor a megküldött egy darab lemez nem tartalmazza a rendelet összes mellékletét.</p> <p>A 2007. március utolsó harmadában megérkezett térképlap - 1. melléklet - nem segítette megfelelő hatékonysággal véleményünk kialakítását, mert nem ugyanaz a munkafolyamat véleményt mondani valamiről, ellenőrizni érintettségünket, mint a végső elfogadott rendeletet és mellékleteit majdan alkalmazni.</p> <p>Például nem derült ki a dokumentációból, hogy a rendelet 3. melléklete létezik-e, megtekinthető-e valahol?</p>	<p>A pótlólag megküldött térképlap több kerület kérésének megfelelően készült, a tartalom azonos volt a CD-n található anyaggal. Azoknak a kerületeknek kívánt segítséget nyújtani, ahol a digitális anyag véleményezése nehézséget okozott.</p> <p>A 3. számú melléklet a kiküldés időpontjában azonos volt az FSZKT 3. számú mellékletével, amelyet a Fővárosi Kgy. jóváhagyott. Az M0 autópálya, egyes kerületeket érintő keretszabályozást tartalmazta, az érintett kerületek az FSZKT módosítási eljárásban ennek tartalmát megismerték és véleményezték. A kiküldést követően is többször módosult. A jobb áttekinthetőség miatt a különálló területrészekre vonatkozó melléklet egységes rendszerbe foglalását elvégeztük. A tervezet 3.sz. melléklete pótlólag kiküldésre került.</p>
<p>Felmerül a kérdés, hogyan gondolja jogalkotó, hogy a rendelet-tervezet záro rendelkezései szerint a csökkentett szinterületi mutatókat azonnal alkalmazni kell. Kerületünkben ez területenként különböző mértékű problémát fog okozni, és a bevezetés módszere ez ideig tisztázatlan maradt.</p>	<p>A 139. § a módosított rendelettervezetben az alábbi tartalommal szerepel (138. §-ként, az egyik § elhagyása miatt):</p> <p>„(1) E rendelet 20. napján lép hatályba.</p> <p>(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Fővárosi Közgyűlésének 46/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Fővárosi szabályozási kerettervről</p>

	<p>Nem hagyható szó nélkül az Étv. 30.§-ban részletesen szabályozott kártalanítási kötelezettség se, amit a beépítés volumenének 7 éven belüli csökkentése mindenképpen kiválthat. A bírói gyakorlat szerint ilyen esetekben a fővárosi és a kerületi önkormányzatok közösen ülnek a „vádlottak padján”, DE az 1998 óta eltelt nyolc év miatt a fővárosi önkormányzat nem biztos, hogy részt vállal a kártalanításból, ugyanakkor a kerületi szabályzatok elfogadásának időpontjától függően a kerületek számíthatnak kötelezésre, ha a módosítás miatt azonnal átdolgozzák szabályzataikat.</p> <p>Többünk által kifogásolt a BÉK betűszó használata. Az építési törvény és az OTÉK is Fővárosi Építési Keretszabályzatot említ, melynek egyenesen következménye lehetne a FÉK rövidítés, ami a Budapesti Építész Kamara rövidítésével nem ütközne, és egy kicsit tükrözné az átfogó módosítás szellemiségét is.</p> <p>A keretszabályzat elfogadását azért sem tartjuk időszerűnek, mert tudható, hogy a kormány előtt van az OTÉK módosítása. Ne kövessük el ismét az 1998-ban már elkövetett hibát, még ha az, kisebb mértékben fenyeget a jelen átfogó módosítás esetén.</p>	<p>valamint 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról hatályát veszti.</p> <p>(3) A FÉK rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított hatósági ügyekben és eljárásokban alkalmazni kell.</p> <p>(4) A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyott KÉSZ-eket a FÉK-kel együtt és azzal összhangban kell alkalmazni.</p> <p>(5) A FÉK hatálybalépését megelőzően kihirdetett KVSZ-eket és KSZT-eket az alábbiak szerint kell alkalmazni:</p> <p>a) a FÉK II. és III. fejezete helyett az egyes keretövezetekre vonatkozóan a FÉK hatálybalépését megelőzően hatályos Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatáról szóló 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendeletének 24. § - 55.§-ában foglaltakat kell alkalmazni,</p> <p>b) a FÉK minden egyéb rendelkezésének esetében</p> <p>ba) ha a KSZT-k, KVSZ-ek tartalmazzak előírást, ott az abban foglalt előírásokat kell alkalmazni,</p> <p>bb) ha a KSZT-k, KVSZ-ek nem tartalmazzak előírást, ott a FÉK rendelkezéseit kell alkalmazni.”</p> <p>A szintterületi mutató azonnali alkalmazása elvetésre került.</p> <p>A jogszabály a 7 évet mint kőgens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így a jogérvényesítési eljárás során a sikeres kártérítés megítélése nem valószínűsíthető az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben.</p> <p>A név ugyan lényegi kérdést nem érint, de több véleményező által tett módosítási javaslatot elfogadjuk, az Étv-nek való megfeleltetéssel a Fővárosi Építési Keretszabályzat rövidítése FÉK.</p> <p>A FÉK és a módosított OTÉK összhangja biztosításra került.</p>
III. ker. ÖNKORMÁNYZAT	A rendelettervezetre vonatkozó általános észrevételek:	

<p>– A BÉK tervezet ebben a formában nem keretszabályzat, hanem tényleges építési tevékenységet részletesen, tovább szabályozást nem igénylő módon előíró jogszabálygyűjtemény, mely így tovább növeli a Főváros hegemonisztikus szerepét a városrendezés és az építésügyi szabályozás területén. Több esetben olyan mélységre merészkedik a rendelettervezet, mely KSZT szintű helyismeretet és vizsgálatokat feltételez. A BÉK valódi keretjellege elvész, nem teszi meg azt a -BVKSZ jóváhagyása után elmaradt- lépést, mely során meg kellett volna kísérelni a kerületi városrendezési szabályok tartalmi és formai követelményeinek egységesítését úgy, hogy a kerületi önkormányzatoknak megfelelő hely, lehetőség maradjon önálló városfejlesztési tevékenységeikre az összvárosi érdekek figyelembevételével.</p>	<p>Véleményünk szerint a tervezet keretjellegű és nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „<i>Fővárosi keretszabályzat</i>: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építésügyi követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”</p>
<p>– A BÉK jelenlegi formájában igyekszik az OTÉK-nak megfelelni, feladva azt a lehetőséget, mely a Főváros számára az építési törvényben biztosított. Az OTÉK előírásai nem feltétlenül illeszthetők egy az egyben az országban egyedi, összetett építészeti sajátosságokkal és történelmi hagyományokkal rendelkező Fővárosra. Megfontolandónak tartom, hogy a Főváros kezdeményezze az OTÉK módosítását, és érje el, hogy nagyságához és súlyához méltóan az építési törvényen túl az annak végrehajtását szolgáló kormányrendelet is megfelelően foglalkozzon vele. A Főváros sajátos helyzetének, különleges voltának OTÉK-kon belüli megfelelő kezelése leegyszerűsítene a feladatot a BVKSZ „ráncfelvarrására”. A 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. Rendelet 3. számú mellékletében felsorolt területfelhasználási egységek és keretövezetek megfelelőségének OTÉK-ba emelése során mentesülne a főváros egy teljesen új keretszabályzat bevezetéséből adódó és lentebb részletesen is kifejtésre kerülő problémahalmaztól.</p>	<p>Az Étv. 9 § (2) bekezdése szerint elindított munka céljaként a Fővárosi Keretterv és keretszabályzatnak a magasabb rendű jogszabályi változtatásokkal és az elmúlt 8 év során a Fővárosi Közgyűlés településfejlesztési döntéseivel és annak figyelembevételével 2005-ben megállapított Budapest főváros településszerkezeti tervével való összhang megteremtése került meghatározásra. A tervkészítés célja és koncepciója nem változott. Új eljárásban kerülhet csak sor koncepcionális váltásra.</p>
<p>– A BÉK rövidítéssel sem értünk egyet, ezt már a Budapesti Építész Kamara használja</p>	<p>A név ugyan lényegi kérdést nem érint, de mivel több kerület is kifogásolta a rövidítést, az Étv. szóhasználatával élve (<i>fővárosi építési keretszabályzat</i>) a javasolt rövidítés FÉK.</p>
<p>– A keretövezetek felesleges átnevezése jelentős zavart fog ismételtlen gerjeszteni a 2003. december 31-e utáni BVSZ, ÓÉSZ, RRT mentes rövid időszak után, újra egy jogbizonytalan, más-más jogszabályi háttéren alapuló rendeletek egyidejű alkalmazásának kavalkádjába hajtva az építési hatóságokat.</p>	<p>A keretövezetek átnevezése nem csak a hatályos TSZT fogalomrendszerét alkalmazza, hanem azért is szükséges, hogy az új keretszabályzat elfogadását követően meg lehessen különböztetni a településrendezési terveket készítsük időpontja szerint. A BVKSZ idejében készült terveket és szabályzatokat a BVKSZ-szel együtt kell alkalmazni, az azután készült terveket és szabályzatokat már az új keretszabályzattal együtt kell alkalmazni. Egy L4 keretövezet pl. tehát evidensen a BVKSZ előírások tartoznak, az Lke-1 keretövezet az új keretszabályzat tartozik.</p>

	<p>– A BÉK-nek a kerületek feletti, összvárosi érdekeket szolgáló építési, városfejlesztési elveket, szabályokat kellene csak tartalmaznia, nagyobb szabadságfokot és egyben felelősséget adva a kerületeknek a részletes szabályok kidolgozására. A kerületek döntéshozó, városrendezési szabályokat megalkotó képviselői ugyanis, közvetlenebb kontaktusban vannak az őket megválasztókkal, a helyi ügyekben érintett lakókkal, mint a „misztikus” messzeségben ülő közgyűlésben helyet kapó fővárosi képviselők.</p>	<p>A Főváros által elindított munka az Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy a BVKSZ és FSZKT metodikai jellegű módosításra törekszik, nem pedig koncepcionális megújításra. A törvényi keretek közt, a magasabb rendű jogszabályi változtatásokat követve, érvényesíti a Budapest főváros településszerkezeti tervében és a 2005-ben elfogadott és 2006-ban módosított Budapest Középtávú Városfejlesztési Programjában, az ún. Podmaniczky Programban foglalt településfejlesztési elhatározások keretfeltételeit, további lehetőséget adva a kerületeknek a részletes szabályok kidolgozására.</p>
	<p>– A keretövezetek elnevezésekor, ha már az OTÉK „miatt” nem lehet a BVSZ, BVKSZ megnevezéseit logikusan folytatni, következetesen használjunk csak számokat vagy csak betűket. Javasoljuk a könnyebben megjegyezhető betűk alkalmazását, melyek utalnak az övezet nevére. Pl. Ln-1 = Ln-M = Magas intenzitású, nagyvárosias lakóterület, vagy Lke-3 = Lke-H = Hegyvidéki, kertvárosias lakóterület.</p>	<p>A ma hatályos keretövezeti jelölésekben is számok szerepelnek, ezeknek alkalmazása 10 év alatt problémát nem okozott. Az építési övezetek képzésével a kerületi szabályzatok igény esetén betűjelöléseket is alkalmazhatnak.</p>

<p>– Drasztikusnak ítéltető a szintterületi mutató kétirányú csökkentése: csökken a kritikusnak gondolt övezetek beépítési paraméter táblázatában és csökken a számítási mód megváltoztatása miatt. Ez esetenként megnehezíti, gazdaságtalanná teszi egyes területek megújítását. Néhány kirívó, negatív (megvalósult) építészeti példát nem kollektív büntetéssel kellene jutalmazni. Jobb illeszkedési szabályok, a kevésbé sikeres építménymagasság matematikájának újragondolása kedvezőbb eredményre vezethet.</p>	<p>A szintterületi mutató csak azon keretövezeteknél került csökkentésre, amelyeknél jelentős átalakulás nem várható és a tényleges épített környezeti állapothoz képest jelentős diszkrepanciát okozott (L1/Ln1, L2/Ln2, VK/Vt-VR), vagy az 1998-ban megállapított érték a kívánt telekhasználatról jelentős eltérést mutat (I/VK, IZ/VK-Z, VK-ZL). Az Étv. 30§ (3) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a tévesen megállapított szabályokat az önkormányzatok 7 évenként oly módon felülvizsgálják, hogy az kártalanítási igényt ne vonjon magával. A szintterületi mutató csökkenése csak olyan területeken teszi gazdaságtalanná a megújítást, ahol az intenzitás növekedése nem is kívánatos, csak az ingatlanspekuláció szuperprofitjának előnyét szolgálta eddig. A sűrűsödési pontokra, központképzésre alkalmas és kívánatos területeken (VK/Vt-VR, Vt-VRE) a szintterületi mutatóknál alkalmazható bónusz-elv biztosítja a megfelelő funkcióösszetétel mellett a megvalósítás feltételeit.</p> <p>Az illeszkedés szabályai is pontosításra kerültek, azonban a „kevésbé sikeres építménymagasság” felsőbbrendű jogszabályban került rögzítésre, így annak újragondolása nem ennek a rendeletnek a feladata.</p> <p>Az észrevételek értékelése alapján a szintterületi mutató számítása a parkolókra vonatkozóan a hatályos rendelkezéseket követi, így módon a szintterület csökkentése csak egy irányból következik be.</p> <p>A szintterületi mutató csökkenése mellett a sűrűsödési pontokra, központképzésre alkalmas és kívánatos területeken a szintterületi mutatóknál alkalmazható bónusz-elv fogja biztosítani a területek differenciált kezelését a TSZT-ben meghatározott szintterületi-sűrűség betartása mellett.</p> <p>Engedményes határérték pld. akkor alkalmazható, ha az érintett telek területén</p> <ul style="list-style-type: none"> – a telek nagykapacitású, kötőpályás tömegközlekedési eszköz 500 m-es gyaloglási távolságán belül van, – az építhető bruttó szintterület egy része közfunkcióként (oktatás, kultúra, sport, egészségügy, szociális ellátás) kerül kialakításra, – P+R parkoló létesítése esetén, – amennyiben az érintett önkormányzatokkal településrendezési szerződés kerül megkötésre, <p>stb.</p>
<p>– Nem tartalmazza a terv a bónusz elv lehetőségét, mely a megfelelő partnerség kialakításának alapja lehet fejlesztők és az önkormányzatok között. A szintterületi mutató plusz szabályozott alkalmazása esetén olyan közhasználatú terek beruházói költségen történő megépítése várható el, melyre közpénzekből csak nagyon lassan jutna. Szintén néhány negatív vagy rosszul értelmezett egyedi eset miatt kollektív törlés / büntetés az eredmény.</p>	<p>Az észrevételek alapján a FÉK átdolgozott tervezete több helyen is bónusz-lehetőséget alkalmaz.</p>
<p>– A jogszabály hatálybaléptetése aggályos, a BVKSZ jóváhagyása óta eltelt ugyan az Étv.-ben előírt 7 év, de vitatható, hogy ez által a kerületekre terhelhető-e az eredeti és a megváltozott építési jogok közötti értékkülönbség. A várható kártalanításokra tekintélyes keretet kell biztosítani, elkülöníteni a fővárosi költségvetésben.</p>	<p>A jogszabály a 7 évet mint kögens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így a jogérvényesítési eljárás során a sikeres kártérítés megítélése nem valószínűsíthető az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben.</p>

<p>A rendeletervezetre vonatkozó észrevételek:</p> <p>5. § (2) bekezdés Meg kell határozni, hogy keretszabályozási érték, vagyis a minimális telekméret alá mennyivel csökkenhet a terület.</p>	<p>Az előírás pontosításra került. Lényege az, hogy csak közterületek létrehozása, átalakítása esetén lehessen a keretértéktől eltérő új telket létrehozni. Mivel közterületi szabályozás csak KSZT alapján lehetséges, a terv feladata a kialakuló telkekre vonatkozó előírások meghatározása.</p>
<p>6. § (4) bekezdés Kiegészítendő a gyalogos megközelítésre szolgáló magánúttal, melynek szélessége legalább 3,0m.</p>	<p>A magánútra vonatkozó előírások az igen szerteágazó vélemények figyelembevételével jelentős mértékben átalakultak. A szélességekre vonatkozó rendelkezés is törlésre került. Ha indokolt, KÉSZ-ben lehet ebben a kérdéskörben rendelkezni.</p>

<p>6. § (6) bekezdés</p> <p>A közhasználatról szóló szerződés tartalmi és fogalmi magyarázata szükséges, és a földhivatali bejegyzést is javasoljuk előírni.</p>	<p>Az Inyvt. és annak végrehajtási rendelete pontosan rögzíti, mik az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető vagy feljegyezhető tények. A felsorolás ilyen nem tartalmaz, így a tulajdoni lapon ezen tény nem fog megjelenni.</p> <p>16. § Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanhoz kapcsolódó következő jogok, illetőleg annak jogosultjai jegyezhetők be:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) tulajdonjog, illetőleg állami tulajdonban álló ingatlan esetében az állam tulajdonosi jogait gyakorló szervezet, és a vagyonkezelői jog, helyi önkormányzati tulajdon esetében a vagyonkezelői jog, b) a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó használati jog, c) megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog, d) hasznélvezeti jog és használati joga, e) telki szolgalmi jog, f) állandó jellegű földmérési jelek, földminősítési mintaterek, valamint villamosberendezések elhelyezését biztosító használati jog, továbbá vezetékgig, vízvezetési és bányaszolgalmi jog, valamint törvény rendelkezésén alapuló közérdekű szolgalmak és használati jogok, g) elő- és visszavásárlási, valamint vételi jog, h) tartási és életjáradéki jog, i) jelzálogjog (önálló zálogjog), j) végrehajtási jog. <p>Az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezhető tények</p> <p>17. § (1) Az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a jogosult kiskorúsága vagy gondnokság alá helyezése, b) a jogosulttal szemben megindított felszámolási eljárás, végelszámolás, c) a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviseletének cégjegyzékből történő törlése, d) kisajátítási és telekalakítási eljárás megindítása, e) az ingatlanügyi hatósági határozat elleni jogorvoslati kérelem benyújtása, f) bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati kérelem benyújtása, g) az ingatlan jogi jellege, h) bejegyzés, feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása, i) épület létesítése vagy lebontása, j) az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése, k) jogerős hatósági vagy bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege, l) bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás, m) bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás, n) a szerződésen vagy végintézkedésen alapuló elidegenítési és terhelési tilalom, o) az e törvényben meghatározott perek és büntetőeljárás megindítása, p) árverés, nyilvános pályázat kitűzése, q) a zárlat, zár alá vétel, zár alá vételt megelőző biztosítási intézkedés, zárlat az Európai Unió által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására, r) tulajdonjog fenntartással történt eladás, s) a törölt zálogjog ranghelyének fenntartása, illetve a ranghellyel való rendelkezés jogáról történő lemondás, t) jelzálogjog ranghelyének előzetes biztosítása, u) ranghely megváltoztatása, v) a jóhiszemű harmadik jogszerzővel szemben.
---	--

<p>7. § (1) bekezdés Javasoljuk, hogy a kerékpártárolók területe se számítson bele a bruttó szintterületbe. A részletes előírások túlzók, túl mutatnak egy keretszabályzat keretein.</p>	<p>A hatályos szabályzat meghatározza azon funkciók körét, amelyek esetében a terület a szintterület számításánál figyelmen kívül hagyható. Jelen szabályzat egyik célja az indokolatlanul magas szintterületi mutatók csökkentése. E miatt a nem beszámítandó funkciók körének bővítése nem indokolt.</p>
<p>7. § (1) bekezdés c) pont Az előírással nem értünk egyet! Miért csak a lakáshoz tartozó személygépjármű-tárolót kell figyelmen kívül hagyni? Az irodáét, kereskedelmet, szolgáltatást, oktatást stb. miért nem? A d) pont szerinti többletparkolók létesítését támogatandónak tartjuk, és nem „büntetendőnek”. Ha már a Főváros nem épít parkolóházakat, a magánerőből épülő és a környék parkolási helyzetén is javítani tudó többletparkolókat minimum békén hagyni nem pedig ellehetetleníteni kell.</p>	<p>A rendelkezést módosítottuk a hatályos rendelet szellemében, nem csak lakóépület esetében, hanem általánosan alkalmazható így az előírás. Többlet parkolót csak akkor építenek egyéb fejlesztés részeként (pl. lakás, iroda), ha az ugyanolyan piaci viszonyok között megvalósuló üzleti lehetőség, mint maga a fejlesztés fő funkciója. Egy adott telken megvalósítható bruttó szintterületet a KSZT határozza meg, melybe a rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám helyigényét nem kell beszámítani. Lakófunkciónál 60-90 m-es lakás tekintetében 50-33%-os „támogatást” jelent a 30 m²/1 parkoló figyelembevételével. A többlet parkolók – tehát egy önálló funkció – esetében a helyigény fele, 15 m² jelenik meg „támogatásként” tehát 50%.</p>
<p>9. § Az „úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne” megfogalmazás nem egyértelmű. Az előírás pontosításra, részletes kidolgozásra szorul. Egyértelműen rögzíteni kellene, mi a teendő, ha egy telek két beépítésre szánt keretővezetbe, vagy egy beépítésre szánt és egy nem beépítésre szánt keretővezetbe tartozik. Mindkét esethez javasoljuk átgondolni a két eltérő funkció elhelyezhetőségének problémáját. A másodikhoz előírni, hogy a beépítésre nem szánt területet figyelmen kívül kell hagyni a beépítési paraméterek számításánál.</p>	<p>Mivel az OTÉK nem teszi lehetővé az övezethatáron telekhatár kötelező kialakítását, ennek az előírásnak a lényege az, hogy a két keretővezetbe ne lehessen összemosni. Nem lehet cél, hogy újonnan ilyen helyzetek kialakuljanak, de a meglévő állapotot kezelni kell. Erre vonatkozóan véleményünk szerint a rendelkezés egyértelmű.</p>
<p>10. § (1) bekezdés Az Étv. 25. § (2) bekezdését az Alkotmánybíróság hatályon kívül helyezte. Az elővásárlási jog már nem rendelkezhető el. Kezdeményezni kell sürgősen a jogszabály alkotóknál ennek mielőbbi visszaállítását.</p>	<p>Itt nem az elővásárlási jogot mint intézményt vetette el az AB, hanem azt mondta ki, hogy az indítványozó azon az alapon is alkotmányellenesnek tartotta az Étv. támadott szabályát, mert az nem biztosítja a jogorvoslati lehetőséget. Kifejtette, nem az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését tartja jogsértőnek, hanem azt, hogy a települési önkormányzat közgyűlésének rendelete „megkérdésezem nélkül, fellebbezési lehetőség megvonásával elvégeztette az elővásárlási jog bejegyeztetését s így érdemi fellebbezési jogomtól megfosztott”. Valójában azt kellene biztosítani, hogy rendes jogorvoslat útján a tulajdonos érvényesíteni tudja a tulajdonhoz fűződő jogait. Sajnos való igaz, hogy jelenleg az Országgyűlés ebben az esetben is mulasztásos alkotmányesértés állapotában van. A probléma ott jelentkezik, hogy amennyiben meg is állapítunk elővásárlási jogot az önmagában nem gond csak mivel a törvény nem szabályozza a jogorvoslati lehetőséget ezért alkotmányosan aggályos lehet a rendelkezés. Az elővásárlási jog létét mint jogintézményt az AB határozat azonban nem érinti.</p>

<p>10. § (2) bekezdés Nem értünk egyet a településrendezési szerződés előírásával a III. kerület Békásmegyer-Ófalu fejlesztési területe esetében a távlatban beépítésre szánt területté minősítéskor. A térség számos magánszemély tulajdonában van, teljesen irreális a szerződések megkötése minden egyes tulajdonossal. Nyomatékosan kérjük az előírás törlését, vagy felülvizsgálatát az említett terület esetében.</p>	<p>Az észrevételnek megfelelően módosítottuk a rendelkezést az alábbira: „Jelen rendelet 1. számú mellékletén területileg meghatározott bel- és külterületi fejlesztési területeket csak a fővárosi önkormányzat és az érintett ingatlan tulajdonosa, illetve az ingatlanon beruházni szándékozó közötti településrendezési szerződés megléte esetén lehet beépítésre szánt területté minősíteni.” Békásmegyer-Ófalu fejlesztési területre az előírás már nem vonatkozik, mivel az M0-gyűrű 2008. évben elérte a területet. A terület a 127. §-ból is törlésre került.</p>
<p>11. § (1) bekezdés Az OTÉK hiányosságát pótolandó az irodafunkció parkolás tekintetében történő behatárolása szükséges.</p>	<p>A minisztérium állásfoglalása szerint az iroda egyéb nem zavaró gazdasági funkció. A parkolás számításnál a vonatkozó jogszabály szerinti kategóriák közül az „Egyéb rendeltetése egység” használandó. A FÉK 8. sz. melléklet 15. sora kiegészítésre került: (pl. Iroda)</p>
<p>11. § (1) bekezdés b) pont Az övezeti besorolás helyett a funkciótól kellene inkább függővé tenni a belső zóna előírásainak alkalmazását.</p>	<p>A javaslat nem fogadtuk el. A (4) b) pontjában nevesített keretövezeti besorolás az elővárosi és átmeneti zónák városrészközponti területeit fedik le, a „belvárosi” településszerkezeti adottságokat jelzik. A funkciók szabályozása esetén a településszerkezeti helyzet nem jelenne meg.</p>
<p>11. § (4) bekezdés Az „egyéb műszaki adottságok” pontos meghatározását kérjük. (pl. geológiai, gégészeti, hidrogeológiai, a telek keskenysége, stb.). A telken kívüli parkolóhely biztosítás csak tulajdonként lehessen elfogadni, az érintett telekre pedig teherként a tulajdoni lapra be kell jegyeztetni. Egyéb esetben az eredmény „szerződés-hegyek”, többször értékesített parkolók. A más telken történő parkolás biztosítást, csak bejegyzett tulajdonjog esetén, és a kedvezményezett ingatlan, és a kedvezmény mértékének nevesítésével lehessen elfogadni.</p>	<p>Az egyéb műszaki adottságokat KÉSZ-ben lehet meghatározni. A más telken történő parkolásra vonatkozó javaslat elfogadásra került, az előírás módosult.</p>
<p>12. § (1) bekezdés A kerékpárok elhelyezésének szabályozásával egyetértünk, de a táblázatban szereplő értékeket túlzásnak találjuk. Pl. egy 12 lakásos társasházhoz 24db kerékpártárolót kellene elhelyezni, melynek a 14. § (6) szerint kb. 35m²-es helyigénye van! Ezen kívül kérdéses, hogy mi történik bővítés esetén.</p>	<p>A 182/2008. (VII. 14.) Kormányrendelet (OTÉK módosítása) a kerékpárok elhelyezését szabályozta. Tekintettel erre, a 12. § (1) és a 8. számú melléklet b) táblázata törlésre került. A 12. § kiegészült azzal a bekezdéssel, hogy Budapest közigazgatási területén a hegyvidéki zóna kivételével minden építmény esetén rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.</p>
<p>14. § (1) bekezdés A bekezdés differenciálva próbálja szabályozni a gépjárművek telken belüli elhelyezését a beépítési mód és funkció szerint. A c) pontban a két szempont keveredik, így teljesen zavaros az előírás (értelmezhetetlen pl. egy ikres vagy oldalhatáros beépítési módú szálláshely), javasoljuk a szempontok szétválasztását.</p>	<p>A rendelkezést az alábbiak szerint módosítottuk az észrevétel alapján: „Új épület építése esetén a személygépjárművek telken belüli elhelyezési lehetőségét az építési övezetre vonatkozó beépítési módnak és a funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell biztosítani: a) lakáshoz előírt parkolók 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni, b) zárt sorú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 90%-át épületben kell elhelyezni, c) nem zárt sorú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 50%-át épületben kell biztosítani szálláshely szolgáltatás, felsőfokú oktatás, egyéb közösségi szórakoztatás, egyéb művelődés, sportlétesítmény, igazgatás, fekvőbeteg ellátó gyógykezelés, egyéb funkciók esetében.”</p>

<p>14. § (2) bekezdés A számok ilyen módon való rögzítése nem normatív, hanem szakmai kérdés, egyébként túlszabályozás veszélye áll fenn.</p>	<p>A számok rögzítését egyrészt az úthálózat kapacitásának jobb kihasználtsága, másrészt a gyalogos közlekedés biztonságának fokozása indokolja. A kevesebb számú utcsatlakozás koncentráltabb parkoló forgalmat jelent, amely számára már önálló kanyarodó sávok létesíthetők. Ezen kívül városképi szempontból is kedvező a bejáratok számának minimalizálása. A 400 férőhely/útkapcsolat előírása a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírás „megerősítését” jelentve, biztosítja a rendeltetésszerű használatot más előírás hiányában a jelentősebb parkolási létesítményeknél is.</p>
<p>14. § (4) bekezdés A gépi parkolók kialakítását (felező) szabályozni szükséges. A gépi parkoló működésének folytonossága ellenőrzött, és biztosított kell legyen.</p>	<p>A gépi parkolók (felező) alkalmazását a KÉSZ differenciálhatja, ill. alkalmazása esetén a működés folytonosságára, ellenőrzésére vonatkozóan előírások tehetők.</p>
<p>14. § (6) bekezdés Az előírás a 12.§-ba kerüljön. Itt annak gépesített, illetve helytakarékosabb (pl. függesztett) tárolási lehetőségei kellene szabályozni.</p>	<p>A (6) bekezdés (5)-re módosult. A 14. § a járműtárolók kialakításának műszaki paramétereit határozza meg, míg a megelőző 11. § - 12. § - 13. § (a járműfajta függvényében) a normatív, vagyis mennyiségi kérdésekkel foglalkozik. A kétféle szabályozást nem javasoljuk összevonni.</p>
<p>15. § után, vagy ezen belül a gépkocsi mosók elhelyezésének szabályait is szükséges meghatározni, hol, milyen övezetben, szolgáltatásnak minősül-e avagy sem.</p>	<p>A gépjármű mosó benzinkút csatolt létesítménye, együtt kezelendő. A (3) bekezdésben foglaltakat magasabbrendű jogszabály (21/2001. Kr. És módosításai) kezeli, a bekezdést töröltük.</p>
<p>16. § (5) bekezdés e) pont KSZT készítése kötelező 2000m²-esnél nagyobb aluljáró esetében. A KSZT készítéssel nem értünk egyet. Ha pl. a KSZT csak az aluljáró miatt készül, milyen területi lehatárolása legyen?</p>	<p>KSZT helyett KÉSZ-ben javasoljuk az aluljárókban a telepíthető üzleteket meghatározni.</p>
<p>17. § (1) pont Egyetértünk azzal, hogy a benapozásra vonatkozóan szülessen rendelkezés. De a tervezet csak részben és átgondolatlanul szabályoz. Meg kellene vizsgálni, milyen eseteknél alkalmazható. Zártorú beépítési mód esetében előfordulhat, hogy a benapozási előírás miatt nem lehet betartani az egyéb (pl. beépítési vagy illeszkedési) szabályokat. Ezen kívül nem egyértelmű, hogy mit jelent a benapozott homlokzat, vagy milyen tervben kell igazolni a benapozási érték betartását.</p>	<p>Mivel ebben a témakörben módosult az OTÉK, a rendelkezés az alábbiak szerint került pontosításra: „Minden új építésű lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.”</p>
<p>18. § (2) bekezdés, (3) bekezdés a) pont, (4) bekezdés Beépítési kötelezettséget lehet előírni Étv. szerint az építési engedély nem jelent építést! Bontási engedély pedig életveszély esetén is kiadható. Az előírásokat ebben a formában nem tudjuk elfogadni.</p>	<p>Az építési-, és a bontási engedélykérelem összekapcsolását jogi egyeztetések alapján elvetettük, az épített környezet – más jogszabályokban nem védett – értékeinek megőrzésére más megoldást kerestünk az alábbiak szerint: „18. § (2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken: a) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni, b) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos épületek bontása esetén tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni,</p>

	c) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos beépítetlen építési telkekre a településképi előnyösebb alakítása érdekében 3 éven belüli beépítési kötelezettség vonatkozik.”
18. § (2) bekezdés d) pont, (3) bekezdés c) pont Véleményünk szerint ezt nem lehet előírni! Építési korlátozást jelent. Inkább épülettagolást kellene meghatározni KSZT-ben.	Az OTÉK 7. § (5) bekezdés 2. pontja lehetővé teszi a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében – többek között – a telkek legkisebb szélességi és mélységi méretének meghatározását. Az épülettagolás előírása az eddigi tapasztalatok alapján nem hozza meg a kívánt eredményt.
18. § (3) bekezdés d) pont Nem fogadjuk el az előírást. Nem áll rendelkezésre a pályázatokra a pénzügyi keret, nem írható elő a tulajdonosoknak ezek elkészítése. A tervműfajok tartalma sincs meghatározva.	A tervpályázati lebonyolításának kötelezővé tétele nem ütközik jogszabályba. A városképileg kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területek közterületeivel határos épületek esetében továbbra is indokoltnak tartjuk tervpályázat lebonyolítását, de az előírást úgy módosítjuk, hogy ne legyen kötelező nyilvános tervpályázatot kiírni. „18. § (2) b) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos épületek bontása esetén tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.”
18. § (6) bekezdés Kialakult esetekben ez nehezen értelmezhető.	Az előírás nyilvánvalóan új vagy módosított KSZT ill. KÉSZ esetén érvényesítendő.
18. § (7) bekezdés Mit jelent az útvonalszakaszra kiterjedő elvi engedély?	A városképi követelmények egy látványérzékeny útvonal mentén valószínűleg nem határozhatók meg pusztán egyetlen telekre, hanem az utca egy bizonyos – konkrét esetben lehatárolható – szakaszára. A vonatkozó előírást az alábbiak szerint pontosítottuk: „(9) Az 5. számú melléklet f) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten kezelendő látványérzékeny útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit elvi engedélyben kell tisztázni az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott útvonalszakaszra kiterjedően.
20. § (2) bekezdés A bekezdés pontosítandó. Homlokzati felületen mit kell érteni?	Az OTÉK fogalommeghatározása szerint: „Homlokzat: az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felülete vetített terepcsatlakozás felett látható része.” A bekezdést egyébként az alábbiak szerint pontosítottuk: „(2) A földszinten tájékoztató eszköz a földszinti homlokzati felület legfeljebb 20%-án helyezhető el.”
21. § (6) bekezdés Nem egyértelmű, hogyan lehet és kinek a költségére kell ezt végrehajtani.	A reklámhordozó tulajdonosának kell eltávolítani a reklámot a felszólítást követően. Megváltozott a sorszámozás, a 21. § (9) bekezdése az alábbiak szerint intézkedik: „(9) Jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámhordozó fennmaradására engedély nem adható, illetve nem hosszabbítható meg, az engedély lejártá utáni 3 hónapon belül a reklámhordozó fenntartójának költségén eltávolítandó.”
22. § (4) bekezdés Cél az épületek homlokzati megújítása közpénz nélkül, ennek jó néhány szép példája, eredménye már látható a városban (pl. Oktogon) miért kell a m ² -ket BÉK szinten rögzíteni? Időbeni korláttal elnézhető nagyobb reklámfelület is, ha annak	A 22. § (4) bekezdése Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2005. (IV. 22.) Önkormányzati rendeletének szövegét tartalmazza.

eredménye egy felújított homlokzat.	
23. § (1) bekezdés Illeszkedni az épületekhez, környezethez nem pedig az eltérő minőségű és stílusú meglévő közterületi köztárgyhoz kell.	Az épületek stílusa is igen eltérő lehet, a közterületen a köztárgyak egységes, összehangolt megjelenése a cél, természetesen az épített környezethez való illeszkedés is fontos szempont. Véleményünk szerint a vonatkozó előírás ennek megfelelő.
24. § (3)-tól Az 59/1995.(X.20.) Főv. Kgy. rendelet is foglalkozik a pavilonokkal. Összhangba kellene hozni az előírásokat. Javasoljuk a pavilontelepítési terv készíttetését („egységes megjelenést biztosító tervek” helyett), és annak tartalmát meghatározni. Fővárosi szinten nem lehet előírni az egymástól 150 m-re telepítést, ez eredményezhet a céltól eltérően sokkal nagyobb rendetlenséget. Némely esetben tényleg kedvezőbb egy csoportban elhelyezni (Szentlélek tér), de ezt valóban részletesebb tervben kellene meghatározni. Véleményünk szerint egyéb funkciót (pl. vendéglátást is) meg kellene engedni kivételes esetekben, és KVSZ szinten rögzített területegységeken (Római part), ezek kialakítását, helyét KSZT-kben építési helyekkel szabályozni.	Az észrevételt figyelembe véve a vonatkozó előírást úgy módosítottuk, hogy a minimális telepítési távolság meghatározását is a KÉSZ-ben kell rögzíteni. „24. § (4) Új pavilon meglévő pavilontól, illetve pavilonok egymástól való távolságát és vendéglátó teraszok kialakításának módját a KÉSZ-ben kell meghatározni.”
26. § Magasház kialakítása csak városképi szempontból lehet indokolt Budapesten. Az erre alkalmas területeket megfelelő előtanulmányokkal kellene rögzíteni. Az épületek építését tervpályázathoz és tervtanácshoz kell kötni, de a normatív szabályozásba történő „épületpaszírozás” rossz eredményre vezet.	A magasépítmények elhelyezését meghatározó hatályos BVKSZ rendelkezései is már előtanulmányokra alapozottan kerületek megfogalmazására. Magasház elhelyezését lehetővé tévő KSZT esetében a hatályos rendelkezések szerint a Főv. Közgyűlés jelenleg is gyakorolja egyetértési jogát. Indokoltnak tartjuk, hogy magasépítmények létesítésének feltételei tervpályázatok eredménye alapján legyenek meghatározhatók, ezért a BÉK szöveg az alábbi rendelkezéseket tartalmazza: 27.§ (1) Toronyházak számára építési helyet a KSZT-t megalapozó eredményes, országos, nyilvános tervpályázat nyertes terve alapján kell meghatározni. (2) Toronyház eredményes, nyilvános tervpályázat nyertes terve alapján készülő építési engedélyezési terv szerint építhető.
33. § (1) bekezdés A bekezdést pontosításra javasoljuk így: a keretövezetben megengedett „zöldfelület kötelező...”. Az „aktív talajkapcsolatú” szövegrész fogalommagyarázata szükséges. Véleményünk szerint a háromszintes növényállományt általánosan is alkalmazni kellene, nemcsak a különleges területek esetében.	A rendelkezés pontosításra került, a fogalommagyarázat kiegészült. A háromszintes növényállományra vonatkozó rendelkezések az OTÉK 2008 évi módosítása miatt általánosan felülvizsgálatra kerültek, további szigorítás KÉSZ-ben lehetséges.
33. § (2) bekezdés Az elhelyezkedés miatt ez nem mindig lehetséges, pontosítandó.	Városökológiai szempontból is fontos az egybefüggő zöldfelületek létesítése. A kötelező legkisebb zöldfelület mértékének 50%-a erejéig nem irreális előírás, megtartását javasoljuk.
33. § (5) bekezdés Úgy gondoljuk, ez nem fővárosi szintű lépték. Elgondolkodtató, hogy 10 m ² -es egységesen létesített növényzettel fedett területnél egy nagy lombkoronájú fa sokkal többet ér.	A kötelező legkisebb zöldfelület esetében – éppen a kedvezőtlen tapasztalatok miatt - szükségeszerű volt a legkisebb beszámítható terület nagyságának meghatározása. A lombtömeg értékén való kezelése miatt került bevezetése a fásítottág mértékének keretövezetenként meghatározása, éppen abból a célból, hogy a „felület nélküli” zöld is részét képezze a szabályozásnak. A szakmai egyeztetéseknek megfelelően az értéket 10 m ² helyett 20 m ² -ben határoztuk meg, hasonlóan az OTÉK-hoz, mely szerint a tetőkeretek is csak 20 m ²

	felett figyelembe vehetők.
34. § A műanyag gyeprács alkalmazási lehetőségeinek szabályozása hiányzik. Közterületen ne legyen alkalmazható, csak telken belül, használatától függően.	A 34.§ (4) törlésre került, az OTÉK módosításával az összhangot biztosítva.
37. § (2) bekezdés Mit kell ezalatt érteni? A sáv alatti terület félig lefedi pl. a Csúcshegy térségét. A térség már sosem lehet belterület? Marad a 3%, a többi pedig zöldterület.	A 37. § (1) bekezdése az alábbiak szerint pontosításra került: „Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gksz, Gip) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét a KÉSZ-ben a keretővezetire megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett mértékben kell meghatározni.” Megvizsgáltuk a (2) bekezdést is, az előírás megtartása indokolt. Az erdőterületeken a beépíthetőséget az OTÉK limitálja, legalább 10 ha méretű telken szabad épületet elhelyezni. Az ökológiaillag érzékeny területeket az ökoháló, zöldfolyosó övezete fedi le, melyben a kialakult karakter megváltoztatása (további építés) nem megengedett.
38. § (8) bekezdés Miért kellene karsztos területen üzemanyagtöltőt engedni? Javasoljuk a pont törlését.	Műszakilag bárhol biztonságosan kialakítható egy üzemanyagtöltő állomás. Javaslatunk szerint az előírás megtartandó. KÉSZ-ben szigoríthat a kerület.
40. – 41. § Bizonyos területekre lett ez kitalálva, KSZT szintű vizsgálatok alapján, nem feltétlenül kell BÉK szinten ezt rögzíteni.	Az észrevételt részben elfogadjuk, de – ha kevésbé részletezetten is - szükségesnek tartjuk a zártudvaros beépítés konzerválódását és újratermelődését korlátozni ill. bizonyos légtérarányok rögzítését az élhetőbb, lakhatóbb belső városrészek kialakítása érdekében. Több hasonló észrevétel és a témakör ismételt végiggondolása alapján egy általánosíthatóbb, az utcai és az udvari légtérarányok meghatározásán alapuló és az utcai beépítés legnagyobb magasságát, az utcai homlokzatmagasságát és a beépítés legmagasabb pontját is definiáló (ún. „kubuszsabály”) bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint: Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosul: „40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zártudvaros beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (U _{bm}), a max. utcai homlokzatmagasságát (U _{hm}) és az épület legmagasabb pontját (É _{lp}) minden utcaszakaszra vonatkozóan. Az utcai homlokzatmagasság (U _{hm}) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél. Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (U _{bm}) értéke az utcai homlokzatmagasság (U _{hm}) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg. Az épület legmagasabb pontja (É _{lp}) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke. (2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet (U _{sz} max. = 2/3x É _{lp}). (3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható, a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.

		<p>b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és</p> <ul style="list-style-type: none"> - a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret +6,00 m, vagy - a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja, <p>(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara elé homlokzattal rendelkezik:</p> <p>a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,</p> <p>b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> – az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és – a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és – a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese” <p>Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére teszünk javaslatot:</p> <p>Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:</p> <p>a) a kémény, a villámhárító, valamint</p> <p>b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.</p> <p>Élp: Építmény legmagasabb pontja $\text{Élp} = \text{Ubm értéke} + 6,0 \text{ m.}$</p> <p>Uhm: Utcái homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)</p>
--	--	--

	Udvari térarány Az udvari térarány az Élő és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)
A keretövezetekre vonatkozó egyéb észrevételek:	
44. § (2) bekezdés A csökkentés meggondolandó.	A rendelkezés semmilyen csökkentést nem tartalmaz.
45., 46., 49. §-ok (6) bekezdései Szerepeljenek az általános részben.	Nem javasolt, mivel nem általános az előírás.
46. § (1) bekezdés A „földszint + 4 szint” meghatározása ellentmondást okoz a megengedett legnagyobb építménymagasság (20,0 m) értékével, törlését javasoljuk.	A keretövezet a hagyományos belvárosi területekre jellemző, ahol a szintek magassága jelentős. „Nyomott” szintek elkerülése érdekében a meghatározás megtartása indokolt.
47. § (8) bekezdés Továbbra is a 6000m ² kereskedelmi célú bruttó szintterület szerepeltetését kérjük az általános részben leírtak miatt. A Heltai Jenő téri vásárcsarnok korszerűsítését (mely folyamatban van) az új rendelkezés teljesen ellehetetleníti, ezért nem támogatjuk a szintterület csökkentését.	Az Ln-T Nagyvárosias, telepszerű lakóterület területén az alapellátást biztosítani kell, de nem indokolt a lakóterületen ennél nagyobb kereskedelmi központ létesítése. Amennyiben erre szükség van, a keretövezet módosítása nyújt megoldást. Meglévő létesítmény korszerűsítését a rendelkezés nem akadályozza.
48. § (1) bekezdés Ez részletes lakótelepi felmérés nélkül veszélyes, KSZT szintű vizsgálati ismeretek nélkül, ezt BÉK szinten szabályozni nem szabad.	A 47. § (4) bekezdés szerint keretövezetben új építményt elhelyezni továbbra is csak KSZT alapján lehet. A javasolt új keretövezeti határértékeket csak a nem üszótelkes területekre meghatározandó építési övezetekben kell érvényesíteni.
48. § (3) bekezdés A nagyvárosias, telepszerű lakóterületre megengedett szintterületi mutató Budapestre egyáltalán nem reális. Módosítás indokolt, szükség esetén adatok kaphatók a Békásmegyéri KSZT vizsgálati anyagából.	Új telepszerű beépítés nagy telkeken valósítható meg. Korábbi észrevételek alapján a legnagyobb szintterületi mutatót 2,5-re módosítottuk.
51. § (9) bekezdés Az Lk-T keretövezetű területek hasonló adottságúak, mint az Ln-T területek. Általában ezek is üszótelkesen épültek be, ezért bővítés (pl. magastető ráépítés) esetén a beépítési paraméter nem tartható be, javasoljuk módosítani.	Az Ln-T keretövezettel megegyezően az üszótelkes területekre az alábbi új rendelkezés vonatkozik: „KSZT-ben meg kell határozni: a) A kialakult üszótelkes beépítés környezetében azokat a terület egységeket, amelyre a beépítés paraméterei vonatkoztathatók,…”
55. § (1) bekezdés Épületenként 6 lakás helyett legfeljebb 4 legyen építhető.	Más budai kerület is azonos véleményt fogalmazott meg. Ennek megfelelően az előírást az alábbi szerint módosítottuk. „A keretövezet telkein minden teljes 250 m ² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként a hegyvidéki zóna területén legfeljebb négy, a többi területen legfeljebb hat.”
57. § (8) bekezdés Az oldalhatáron álló beépítési mód szerepel a táblázatban, de erre vonatkozóan nincs semmilyen előírás, kérjük pótolni. A kialakult, 12,0 m-nél keskenyebb telek esetén lehessen oldalhatáros beépítés építménymagassági korlátozással. Nem értünk egyet a jelenleg hatályos 1500 m ² feletti felező szabály eltörlésével, kedvezőtlen besűrűsödést eredményez a hegyvidéki területeken.	Az oldalhatáron álló beépítési módra vonatkozó előírásokat KÉSZ-ben lehet meghatározni, pontosítani, szigorítani. A jelenleg hatályos 1500 m ² feletti felező szabályt a kerület KÉSZ alapján tovább alkalmazhatja, ha indokoltnak tartja.
60. § (1) bekezdés Kérjük a most hatályos előírásban megengedett engedményt („terepviszonyok és egyéb városrendezési szempontok nem zárják ki”) meghagyását.	A meghatározás nem volt elég konkrét, a szubjektivitása miatt továbbra is törlésre javasolt.
65. § (7) bekezdés	A javaslat az illeszkedés szabályát pontosítja abban az esetben, amikor az intézményi

Részletes ismeret nélkül ezt keretszabályzatban rögzíteni nem szabad.	övezeteken lakóparkok épülnek. A szomszédos területek értékének megőrzése érdekében a szabály bevezetése indokolt, hasonló rendelkezést a BVKSZ is tartalmaz. (Az OTÉK 31. § (2) szerint „az egyes építési övezetekben, illetőleg övezetekben a kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.”)
69. § Az övezet neve: gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület, akkor miért nem lehet fő funkcióként kereskedelmet is elhelyezni? Mi lesz így a barnamezős területek rehabilitációjával?	OTÉK fogalomrendszere, a kereskedelem is nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység. Az észrevételnek megfelelően azonban az (1) bekezdést az alábbiak szerint kiegészítettük: „A keretővezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.”
76. § Az üdülőterületekre (pl. Római-part) nem fogadjuk el a jelenleg hatályos BVKSZ-től eltérő funkciókat. Szálláshely-szolgáltató épületet el lehessen helyezni, sport- és egyéb rekreációs tevékenység építményeit sem csupán kiegészítő funkcióként. (Ellentmondásos az (5) c) pont, és a (2) bekezdés.) Nem értünk egyet a jelenleg hatályos BVKSZ szerinti előírást, miszerint „A 2000m ² -nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték (beépítési százalék és épület bruttó szintterület) számításánál a telek többletterületének csak 50%-a vehető figyelembe.” törlésével. A felelő szabály törlése a Római part beépítésének erőteljes növekedéséhez vezet a szintterületi mutatóval egyetemben. Határozottan a jelenlegi számítási mód visszaállítását kérjük. A Római-part esetében a jelenlegi módosítással az össz beépítés kb. 170%-san a szintterület közel 200%-osan növekedne meg. A kedvezmény nélküli szintterületek összessége ~290e m ² -ről ~660e m ² -re változna.	Az észrevétel alapján a (2) bekezdés az alábbi szerint módosult: „Sport- és egyéb rekreációs tevékenység építményei is elhelyezhetők.” A 2000m ² -nél nagyobb területű telekre vonatkozóan a rendelkezést a kerület KÉSZ alapján tovább alkalmazhatja, ha indokoltnak tartja.
84. § (3) bekezdés Ebben az esetben javasoljuk, hogy maximum 150 férőhelyes felszíni parkoló legyen kialakítható. A közterület felől legalább 3 egymás melletti fasort kelljen létesíteni, a közterülettel párhuzamosan, legalább 20 m szélességű zöldsávban.	Nem reális javaslat, a keretővezet csak az autópályák bevezetői szakaszai mellett, a XV. és XX.-XXIII. kerületben került kijelölésre.
96. és 98. § A funkciók közül javasoljuk a vendéglátás elhelyezésének lehetőségét megvizsgálni.	A javaslatot elfogadjuk, a rendelkezések kiegészítésre kerültek.
114. § Van ez egyáltalán valahol Budapesten?	KVSZ-ben választható keretővezet. Pl. a XVII. kerület területén is található.
A keretővezetekre vonatkozó általános észrevételek:	
– Szintterületi mutató: A lakóterületek egy részén a saroktelkekre más paraméterek vonatkoznak. Egyet értünk nagyobb beépítési százalék meghatározásával, zárt sorú beépítési mód esetében, de ha a szintterületi mutató nem növekszik, akkor ez ellentmondás.	Megvizsgáltuk, nem ellentmondásos javaslat. Abban az esetben lenne az, ha a szintterületi mutató úgy került volna megállapításra, hogy a max. beépítési % és a max. építménymagasság közbelső telkeknél egyidejűleg kihasználható lenne. A szintterületi mutató alkalmazásának azonban nem ez az elsődleges célja, hanem a terület terhelésének

	korlátozása.
– Az irodai funkciót szükséges tisztázni (az OTÉK-ban sem rendezett, de legalább itt tegyük rendbe). Szükséges a lakóterületeken is megengedni az irodákat. Igazgatási épület, vagy szolgáltató épület lehet, de iroda nem?	Az irodai funkció a szakminisztérium szerint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység. A rendelettervezet ennek megfelelően került egységesen átdolgozásra.
– A lakóterületeken a kereskedelmi célú épületek bruttó szinterületének drasztikus (általában felére való) lecsökkentésével nem értünk egyet! Alapintézményi övezetek képzésére a továbbiakban is szükség van, ahol megengedett a kereskedelmi tevékenység. Különben más keretövezetbe kellene sorolni, ami fővárosi szinten nem cél.	A lakóterületek területén az alapellátást biztosítani kell, de nem indokolt az alapellátást jelentősen meghaladó kereskedelmi központ létesítése. Amennyiben még is indokolt, a keretövezet módosítása továbbra is nyújt erre megoldást. Alapintézményi övezetek képzésére a továbbiakban lehetőség van.
– A funkcióköröket javasolt területfelhasználási egységenként általánosan szerepeltetni, a keretövezetek paragrafusában pedig az esetleges eltérést.	A szabályzat készítésénél arra törekedtünk, hogy minél kevesebb helyről kelljen a vonatkozó előírásokat megkeresni.
– A közhasználatra átadott területekkel foglalkozik a tervezet, javasolt átgondolni annak lehetőségét, hogy a bónusz lehetőség alkalmazásával szinterületi kedvezményt lehessen adni.	A szinterületi mutató csökkenése mellett a sűrűsödési pontokra, központképzésre alkalmas és kívánatos területeken a szinterületi mutatóknál alkalmazható új bónusz-elv fogja biztosítani a területek differenciált kezelését a TSZT-ben meghatározott szinterületi-sűrűség betartása mellett.
– A vegyes területeken a megengedett funkciókat javasolt ugyanúgy pontokba szedve felsorolni, mint a lakóterületeknél.	Formai észrevétel. Véleményünk szerint nem szükséges, jelen formában átláthatóbb.
– A melléképtípmények felsorolására ez még jobban indokolt. Ezen kívül a melléképtípmények listája keretövezetenként felülvizsgálandó: pl. nagyvárosias lakóterületen és a városközponti vegyes területeken nem javasolt megengedni a kerti épített tűzrakóhelyet, kerti lugast, de a városrészközpontoknál a trágyatárolót, a központi vegyesnél a szélkereket sem.	A trágyatároló sajnálatos sajtóhiba, kijavítottuk. A melléképtípményekre vonatkozó rendelkezések az OTÉK módosításnak megfelelően felülvizsgálatra kerültek.
– „A fásítottság mértéke legalább 1db fa/200m ² ” mindenhol pontosítandó. Nem derül ki, hogy a telekméretre értendő, valamint javasolt, hogy a számítás a kerekítés szabályai szerint történhessen.	A fásítottság mértékére vonatkozó előírást az összes keretövezetre – differenciáltan – kiterjesztettük. A fogalommagyarázatban szerepel, hogy hogyan kell értelmezni, ill. számítani ezt a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt keretövezetek esetében. Természetesen – mint minden számításnál – a kerekítés szabályai itt is érvényesek, ezt nem tartjuk szükségesnek a szabályzatban külön rögzíteni.
– A lakóterületekre meghatározott telekméret/elhelyezhető lakásszámoknál is javasolt a kerekítés szabályait alkalmazni. Meggondolandó az építhető szinterület függvényében a kerekítés szabályainak függvényében meghatározni a lakásszámot (lásd ÓBVSZ).	Véleményünk szerint korrekt a jelen szabálytervezetben alkalmazott meghatározás.
A mellékletekre vonatkozó észrevételek:	
A mellékletekben szerepeltetett jelölések másképp lettek kategorizálva (I.II. III. IV.), mint az V. Fejezetben, ahol is meghatározásra került, mely elemek kötelezőek. A rajzi elemen is javasolt ezt szerepeltetni.	Összhangra törekedtünk, konkrét észrevétel esetén korrigáljuk.
1.sz. melléklet	
– Az alábbi területeken kérjük Vk-ZL helyett Vk-Z keretövezet alkalmazását: <ul style="list-style-type: none"> o Farkastorki-Laborc utca között terület o Huszti út- Bojtár utca találkozásánál lévő területek o Ipartelep- Árpád utca találkozásánál 	A területeken a keretövezeti besorolás a véleményben megfogalmazottaknak megfelelően módosításra került.
– A lakótelepek keretövezeteinek (Lk-T vagy Ln-T) felülvizsgálatát kérjük	A meghatározás helyszínelés és az ÓBVSZ eredménye. Konkrét észrevétel esetén

	Békásmegyeren kívül az összes lakótelepen. Tervezői egyeztetést és helyszínelést kérünk, ha már ilyen részletes keretövezet kialakítása a cél.	felülvizsgáljuk.
	– A hatályos FSZKT-hez képest az FSZT területi lehatárolás nagyobb. Nem értünk vele egyet, kérjük a kiemelt szabályozás területét változatlanul szerepeltetni.	Az FSZT-vel és az egyetértési joggal érintett területek Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének „Funkcionális szerkezet” című tervlapon meghatározott városszerkezeti jelentőségű, átalakuló térségek területei. Ezeken a területeken szándékoztunk biztosítani az FSZKT-ben – bizonyos keretek betartásával – a keretövezetek szabadabb módosítását a TSZT előzetes módosítása nélkül. Mivel a TSZT az FSZKT-vel együtt a főváros településrendezési eszköze, valamint e területek az Ötv-ben meghatározott fővárosi feladatokat érintenek, ezeken a területeken kiemelt fővárosi szabályozás szükséges, ahol nemcsak kívánatos, de alapvető, hogy az átalakulás feltételei a főváros egyetértésével kerüljenek kialakításra.
	– Kérjük a Körvasút menti körút első szakaszára jóváhagyott övezetmódosításokat átvezetni.	Átvezetésre került.
	– Kérjük a Remetehegyi árok melletti és a Budakalász melletti Ezüsthgyi volt zártkerti területeket E-TV keretövezetből E-T övezetbe sorolni.	A Remetehegyi árok melletti erdőterület országos jelentőségű védett természeti terület, a Budai Tájvédelmi Körzet része. A védett erdőterületeket az OTÉK alapján védett erdők keretövezetbe kell sorolni, ezért került E-TV keretövezetbe a terület, és nem E-T keretövezetbe. Az Ezüsthgyi volt zártkerti terület nem E-TV, hanem E-VE övezetbe sorolt. A tervezett M0 menti területek az OTÉK-ben foglalt védőtávolságok figyelembe vételével sorolhatók E-T, illetve E-VE keretövezetbe.
	– A Mocsáros-dűlő területén a hatályos FSZKT-hoz képest nagyobb zöldfelület került kijelölésre, mellyel nem értünk egyet. A TSZT-vel sincs meg az összhang, kérjük pontosítani.	A jelenlegi övezeti lehatárolás megteremti a hatályos TSZT és FSZKT közötti összhangot.
	2/A. sz. melléklet	
	– Grafikai hiba: Nem egyértelmű a jelölés, ahol egyszerre fordul elő a magasépítmények tiltása és a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek.	A 2/a. számú melléklet grafikai feldolgozását az észrevétel alapján pontosítottuk.
2007. 07. 04.	A 18229/5 hrsz.-ú telek tévesen Z-KK jelű, F+10 szintes lakótelepi épület van rajta. Ln-T besorolás javasolt.	A javaslatot elfogadjuk, korrekcióra került.
IV. ker. ÖNKORMÁNYZAT	—	—
V. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2007. 01. 15.	<p>– Kéri az alábbi határozatok figyelembevételét:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1076/2006. (XII. 14.) B-L.Ö.h. Belváros-Lipótváros Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 2004-ben hatályba lépett Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat – melyet a Fővárosi Közgyűlés egyetértésével fogadott el – alapvetően és megnyugtatóan biztosítja 	Véleményünk szerint történeti értékeink megőrzése és a karakter védelme nem korlátozódhat a más jogszabályokban védett örökségi értékek megóvására, hanem a látványelemeken kívül egyebek között ide tartozik a beépítés intenzitásának kérdése is. Ezért tartjuk feltétlenül szükségesnek – részletes elemzéseinek alapján – az új szintterületi mutatók hatályba

	<p>városrészünk fejlődését és történelmi értékeink megőrzését, így a Budapesti Városrendezés és Építési Keretszabályzat tervezet V. kerületet érintő előírásaiban megfogalmazott változtatási szándékot túlzott mértékűnek és indokolatlannak tartja.</p> <ul style="list-style-type: none"> 1077/2006. (XII. 14. B-L.Ö.h. Belvárosi-Lipótváros Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal a szándékkal, hogy a történelmi városrészek megújítását széles konszenzuson alapuló, egységes szemléletű városrendezési és építési előírások biztosítják, de ennek megteremtése csak hosszú, alapos, közös szakmai egyeztetéseken alapulhat. 	<p>léptetését a FÉK jóváhagyásával egyidejűleg.</p> <p>Megjegyezzük továbbá, hogy a FÉK tervezet 40. §-ában javasolt (és az észrevételek alapján továbbfejlesztett) geometriai szabályok (utcai és udvari légtérarányok, utcai és udvari beépítés legnagyobb magassága stb.), a szinterületi mutató szükséges korlátozása mellett, a karaktert hordozó lépték- és arányrendszer részletesebb szabályozását biztosítják.</p> <p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) készítése során több alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítések számára Főépítész-találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítések megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is lebonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Belváros-Lipótváros Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatát Önkormányzatunk az országos és fővárosi jogszabályok által meghatározott keretek között – más szakmai szervezetek mellett – a kormányzattal, a Fővárosi Közgazdasági és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal egyetértésben teremtette meg 1998-2004 között. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján leszögezi, hogy a Szabályzat előírásai megfelelően biztosítják városrészünk magas színvonalú értékteremtő dinamikus fejlődését. <p>A BVKSZ tervezett újra alkotása alapvető kérdésekben – nem keretjelleggel – súlyos mértékben rombolja szét a kerület építési jogrendszerét és hatósági gyakorlatát.</p>	<p>A FÉK nem jelenti a kerületek önállóságának csorbítását. A tervezet pontosításokat hajtott végre azokban a kérdésekben, amely az Ötv. szerint a fővárosi feladatellátáshoz, a fővárosi városfejlesztési célok eléréséhez szükségesek.</p> <p>Véleményünk szerint a tervezet keretjellegű, és nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „<i>Fővárosi keretszabályzat</i>: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építészeti követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”</p> <p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is – az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kal az összhangot biztosítani.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – A teljesség igénye nélkül <ul style="list-style-type: none"> • a tervezet nem csak egyes, hanem szinte minden meghatározó értéket rögzíti, így a szabályozás jelentősen túlterjeszkedik az Étv-ben és az Ötv-ben meghatározott feladatokon – szinte kerületi szabályozási terv mélységű – és így nem hagy mozgásteret a kerületnek. (4. § (4) bek.) • a tervezet rögzíti az egyes építési övezetek szabályozási értékeit, beleértve a max. szinterületi mutató értékét is, ami a VK övezetben 4,0 illetve 4,5 	<p>A tervezet nem minden meghatározó értéket rögzít, a kerületek számára mozgásteret biztosít. A paramétersor olyan értéket is tartalmazott, amelyet az OTÉK már tartalmaz. Ezek törlésre kerültek (pl. építménymagasság).</p> <p>Véleményünk szerint a tervezet keretjellegű, és nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „<i>Fővárosi keretszabályzat</i>: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építészeti követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”</p> <p>A szinterületi mutatók csökkentése több szempontból is szükséges és indokolt. Bizonyos csökkentés eleve szükséges a TSZT-ben szereplő szinterület-sűrűségek</p>

lenne. Ez az érték jelenleg kerületünkben 5,5, aminek drasztikus csökkentése a belvárosi kerületekben elfogadhatatlan és ésszerűtlen, hiszen megakadályoz minden tetőtérbeépítés és fejlesztés. (63. § (6) bek.)

- ugyancsak abszurdnak és tarthatatlannak tartjuk a belvárosi kerületekben az illeszkedés és építménymagasság (17. § (3) bek.) és a benapozás (17. § (1) bek.) új szabályozását is.

figyelembevétele folytán. Ez főleg a városrészközponti területeken (Vt-VR; Vt-VRE) jelent nagyobb csökkenést, ahol a jelenlegi max. 5,5 m²/m² helyett legfeljebb 4,5 m²/m² (elővárosi zónában csak 3,0 m²/m²) lehet az új max. érték. További érdemi „szigorítás” csak a városközponti területeken történik, ahol a TSZT alapján 5,0 – 5,5 m²/m²-es szintterületi mutató is alkalmazható lenne. Több belső kerület részletes elemzéséből kiderül, hogy a történetileg kialakult városközponti terület szintterületi sűrűsége jelenleg kb. 2,5 m²/m², a szintterületi mutató átlaga kb. 3,5 m²/m².

E területeken nyilvánvaló alapvetően a jelen állapot további besűrűsödését célszerű megakadályozni.

Az V. kerület esetében csak a tömbök 20%-ában nagyobb a szintterületi mutató értéke 5,0-nál, míg a tömbök csaknem felében ez az érték 4,0 alatt marad, a kerület átlaga: 4,0 m²/m².

Fentiek alapján megállapítható, hogy a szintterület mutató javasolt csökkentése egyáltalán nem drasztikus, különösen ha figyelembe vesszük a tetőtérbeépítések érdekében alkalmazható +0,5 m²/m² bónusz lehetőséget, továbbá a pinceszinten érvényesíthető +1,0 m²/m² kedvezményt. Utóbbi a földszinti fő rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő funkciók elhelyezése esetén vehető igénybe.

A benapozásra vonatkozóan a rendelkezést pontosítottuk, de továbbra is nagy jelentőséget tulajdonítunk a kérdéskörnek.

A 17.§ (3) az alábbiak szerint módosult: „Zártorú beépítés esetén – egy telken belül is – új lakás homlokzatának telepítési távolsága bármilyen nyílászáróval rendelkező másik homlokzattól mérve - a közterület felőli homlokzat kivételével - legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke.”

Mivel a megfelelő benapozás ill. bevilágítás fontos kérdés a sűrűn beépült belvárosban, a 40. §-ban foglalt előírások az utcai és az udvari légtérarányok szabályozásán keresztül hatékony eszközt jelenthetnek e problémakör vonatkozásában is.

Több hasonló észrevétel és a témakör részletesebb kidolgozása alapján egy általánosíthatóbb, az utcai és az udvari légtérarányok meghatározásán alapuló és az utcai beépítés legnagyobb magasságát, az utcai homlokzatmagasságát és a beépítés legmagasabb pontját is definiáló (ún. „kubusszabály”) bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint:

Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosul:

„40. §

(1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zártorú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (U_{bm}), a max. utcai homlokzatmagasságát (U_{hm}) és az épület legmagasabb pontját (É_{lp}) minden utcaszakaszra vonatkozóan.

Az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.

Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (U_{bm}) értéke az utcai homlokzatmagasság

(Uhm) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.

Az épület legmagasabb pontja (Élp) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.

(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet (U_{sz} max. = 2/3x Élp).

(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,

a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.

b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és

- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret +6,00 m, vagy

- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,

(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara elé homlokzattal rendelkezik:

a) a szemközi homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,

b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:

- az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és
- a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és
- a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese"

Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:

Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága

Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:

a) a kémény, a villámhárító, valamint

b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.)

kivételével.

Élp: Építmény legmagasabb pontja

Élp = Ubm értéke + 6,0 m.

Uhm: Utcai homlokzat legnagyobb magassága

Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L)

		<p>Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)</p> <p>Udvari térarány Az udvari térarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)</p>
	<p>– BVKSZ és FSZKT tervezett módosítása a megküldött és minden egyeztetést nélkülöző formájában a kerület számára elfogadhatatlan. A szabályzat ésszerű módosításával természetesen egyetért, de ennek során figyelembe kell venni a belső és külső kerületek speciális adottságait és érdekeit, nem lehet minden kérdésben egységes sémát alkalmazni. Az egyeztetési folyamatban természetesen részt kíván venni és kéri az ehhez szükséges anyagokat.</p>	<p>Több alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítések számára Főépítész-találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítések megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is lebonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p>

2009. november 16.

BUDAPESTI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

II. fejezet Kerületi Önkormányzatok		
Véleményező	Vélemény	Válaszok
XII. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006. november 29.	<p><u>Véleményezési eljárással kapcsolatos kifogások:</u></p> <p>– Az egyeztetési eljárás nem felel meg a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 3.§ (1), valamint 4.§ (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek, mely szerint a tervek jóváhagyása előtt a fővárosi és a kerületi önkormányzatok főépítészei egyeztető tárgyalásokon, kölcsönös tájékoztatás formájában működnek együtt. A BVKSZ módosításának tervezetét Önkormányzatunk most ismerhette meg először, a főváros saját rendeletében előírt szakmai egyeztetésekre nem került sor. Az FSZKT módosításának tervezetét igaz, hogy már megküldték szakmai áttekintésre, azonban a tervnek az akkor jelzett kifogásainknak megfelelő javítása nem történt meg. Egyeztető tárgyalásra az FSZKT esetében sem került sor. Az Étv. 9. § (3) bekezdésének megfelelő véleményezési eljárás lefolytatása előtt kérjük ennek az egyeztető tárgyalássorozatnak a megtartását.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02. küldte ki az érintetteknek, így valamennyi kerületi önkormányzati szervnek is. A kerületek mindegyike – kettő kivételével – válaszolt a megkeresésre, három kerület két alkalommal is élt ezzel a lehetőséggel. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más kerületek részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.</p> <p>Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítészek számára Főépítész találkozó keretén belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítészek megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is bonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására. Mivel az FSZKT a FÉK egyik melléklete, az egyeztető tárgyalásra természetesen közösen, az Étv.-nek megfelelően kerül sor.</p> <p>Az Étv. 9.§ (4) bekezdése szerinti, az eltérő vélemények tisztázása érdekében történő egyeztető tárgyalást megelőzően a módosított tervezetet a tervezői válaszokkal a kerületi főépítészeknek megküldjük, személyes találkozón az esetleges hibákat, pontatlanságokat egyeztetjük.</p> <p>Az Étv. 9.§ (4) szerint az eltérő vélemények tisztázása érdekében a Budapest főpolgármestere egyeztető tárgyalást fog tartani, amelyre a hely és az időpont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét a tárgyalás előtt az előírt 8 nap helyett legalább 45 nappal meg fogja hívni.</p>
	<p>– Nem tartjuk elfogadhatónak, hogy a Főváros, a Budapest egésze szempontjából meghatározó tervek véleményezését az Önkormányzati választások időszakára időzítette. Az új kerületi vezetés és a képviselők számára így egy szűk határidőt hagyott a tervek érdemi megismerésére.</p> <p>A véleményezésre megküldő levelet a törvényi előírástól és az eddigi eljárásoktól eltérően nem a főpolgármester, hanem, az azóta már lemondott főépítész írta alá. Ez a körülmény alapvetően is kérdésessé teszi az eljárás jogszerűségét.</p>	<p>A többször meghosszabbított véleményezési időszak az Étv. szerinti 45 napot jóval meghaladta (összesen kb. fél év állt rendelkezésre), így megfelelő időt adott arra, hogy a tervezetet megismerhető legyen.</p> <p>Dr. Schneller István mint a főpolgármester nevében eljáró főépítész küldte meg a rendelettervezetet.</p>
	– Ismereteink szerint jelenleg folyik az Országos Településrendezési és Építési	Az OTÉK tervezetét az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium közzétette,

	<p>Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) felülvizsgálata, mely alapvetően meghatározza a most véleményezésre megküldött tervek tartalmát. Az OTÉK módosítása előtt elfogadott BVKSZ, FSZKT ellentmondásos helyzetet, jogbizonytalanságot okozhat. A magasabb szintű jogszabály módosításának elfogadását követően javasoljuk csak a fővárosi tervek felülvizsgálatát.</p>	<p>annak szakmai javaslata nem volt ellentmondásban a készülő FÉK-kel. Az azóta (2008.09.12) hatályba lépett OTÉK-módosítás mellett a többi, azóta megjelent magasabb rendű jogszabállyal az összhangot megteremtették. (Megjegyzendő, hogy a FÉK-kel egy időben több KVSZ felülvizsgálata folyik, amelyek szintűgy nem várják meg a felsőbbrendű jogszabály hatálybalépítését.)</p>
	<p>A BVKSZ módosítás tervezetével (új neve: BÉK) kapcsolatos észrevételek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az Étv. 14.§ (2) bekezdése értelmében a Fővárosi Önkormányzat a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos általános követelményeket fővárosi építési keretszabályzatban állapítja meg. A megismert keretszabályzat tervezet messze túllép az általános követelmények meghatározásán. Kerületi szabályzat szintű részletekbe menő előírásokat tartalmaz, jelentősen korlátozva a kerület mozgásterét. A Fővárosnak a rendelet megalkotása előtt egyértelműen tisztáznia kell – a jogszabályok erre megfelelő segítséget nyújtanak - hogy melyek azok a feladatok, kérdések, amelyek szabályozása Fővárosi szinten szükséges, hogy ne alkosson hatáskörén túllépő előírásokat. Javasoljuk a BÉK tervezetének ilyen szempontból történő teljes újrarendelését. <p>Érthetetlen például, hogy miért kell fővárosi szinten, részletes vizsgálatok nélkül - kerületünk adottságainak nem megfelelően - szabályozni például a magánutak (6. §) kialakítását, az üdülőterületeken a hintőanyag tárolók kialakítását (8. §), a kerékpártárolók, valamint a lakásokhoz tartozó tárolók kérdését (12. §), a teljesen egyedi vizsgálatokat igénylő illeszkedés kérdéseit (41. § - 42. §).</p> <p>Vélhetően a szakmai egyeztetések hiánya miatt is alakulhatott ki az a helyzet, hogy a megismert BÉK tervezet sok esetben kerületünk és vélhetően más kerületek adottságait, sajátosságait figyelmen kívül hagyó előírásokat tartalmaz.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elfogadhatatlannak tartjuk a toronyházakkal összefüggésben adott A) változatot, mely a főváros több területén elhelyezhetőnek tartja ezeket a 45-75 méteres építménymagasságú (legmagasabb pont: 55-90 méter) épületeket. A pontos helyszíneket azonban a rendelettervezet 2/a mellékletének olvashatatlansága miatt nem tudjuk megítélni. Vélhetően kerületünk területét nem érintik a toronyház létesítésére kijelölt területek, azonban a Hegyvidék domborzati adottságaiból adódóan a Főváros sziluettjét jelentősen eltorzító épületek rontják a kerületünkben a Budapesti látképet. Véleményünk szerint a Főváros városszövetében több helyen elszórtan megjelenő toronyházak építésének lehetősége elhibázott városrendezési alapkoncepció. - A BÉK tervezet jelentősen csökkenti egyes övezetekben a beépítési paramétereket, a szintterületi mutatót. Az ezzel kapcsolatban felmerülő kártérítési kérdések rendezésére nem látunk garanciát, a jelenleg folytatott bírói gyakorlat 	<p>A Főváros által elindított munka az Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy a BVKSZ és FSZKT módosítását a magasabb rendű jogszabályi változtatások indokolják, nem kíván a ma hatályos BVKSZ metodikai rendszerén változtatni. Sem a ma hatályos, sem a FÉK tervezet nem sérti az Étv. 14§-ban meghatározott keretszabályzat hatásköri meghatározását.</p> <p>Véleményünk szerint a tervezet keretjellegű és nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „<i>Fővárosi keretszabályzat</i>: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építészeti követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”</p> <p>A rendelettervezet készítésével egy időben több megalapozó tanulmány készült, és elemzésre került az összes KVSZ.</p> <p>Az előírások megalapozottak, konkrét észrevétel alapján részben pontosításra kerültek a koncepcionális szándék megtartása mellett. Némely azóta az országos előírások részévé vált (OTÉK szabályozza a kerékpár tárolókat).</p> <p>Véleményünk szerint a kerület sajátosságait messzemenően figyelembe vettük.</p> <p>Toronyház létesítését a rendelkezések a Megbízó döntésének megfelelően Csepel-sziget északi részén az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt zónában teszik lehetővé. Magasházak lehetséges elhelyezésére vonatkozó rendelkezés tervezet korábban elkészített tanulmánytervek és építészeti egyeztetések alapján fogalmazódott meg.</p> <p>A szintterületi mutató csökkentését külön tanulmány támasztja alá. Egyéb esetben leginkább a lakásépítést is megengedő keretövezetek kerültek differenciálásra, mivel ezekben a keretövezetekben a lakófunkció nem elsődleges.</p>

	<p>nem egyértelmű. Tisztázni kell annak a kérdését, hogy a Fővárosi rendeletben bevezetett korlátozás esetében a felmerülő kártalanítást a Főváros viseli-e.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Újdonsága a rendelettervezetnek, hogy a jelenlegi intézményi övezeteket (VK-jelű övezetek lesznek) megkülönbözteti annak megfelelően, hogy lakófunkció elhelyezhető, vagy nem. A törekvést alapvetően támogatjuk, azonban a zárt sorú beépítésű területeken ezzel a jelenlegi 65%-os beépíthetőség 35%-ra csökken. Ez a korlátozás a 80%-os beépíthetőséget megengedő lakóövezetek (Ln-1) szomszédságában városzerkezeti szempontból is elhibázott előírás és a kártalanítás kérdése ebben az esetben is felmerül. – Sok esetben előzetesen elvi engedélyhez köti a BÉK tervezet az építési engedély kiadását (18. §). Az építési hatóságok az elvi és az építési engedélyt ugyanazon városrendezési rendeleti előírások alapján tudják elbírálni. Az elvi engedélyezés során sem áll módjukban jogszabállyal nem megalapozott határozatot hozni, kikötéseket tenni. Az elvi engedélyezési eljárás kötelező előírása csak az épület engedélyeztetési eljárását hosszabbítja meg. Kérjük ezeknek az előírásoknak a törlését a BÉK tervezetből. – A megismert szabályzat tervezet számos olyan előírást tartalmaz, melyek nincsenek összhangban más magasabb szintű jogszabállyal. Ilyen előírások találhatók a telekredezésre (5. §), a tervpályázati kiírásokra (18. §), valamint az önkormányzati egyedi döntésekre vonatkozóan. Egyes területekre a BÉK tervezet kötelezően tervpályázatot lebonyolítását írja elő. Végiggondolta-e a jogalkotó, hogy a magántulajdonosokat, hogyan kényszerítheti - például az Alkotás utcával határos telkeknél – arra, hogy nyilvános tervpályázatot nyertes terve alapján építsen új épületet, ki bonyolítja le ezt a tervpályázatot és ki fizeti a költségeit? – Javasoljuk, hogy a BÉK tervezetét jogi szempontból vizsgálják felül, egyrészt, hogy előírásai ne legyenek ellentétesek más jogszabályokkal, másrészt, hogy hatálybalépése ne jelentsen jogbizonytalanságot a kerületeknek. – Az építési jogbiztonság miatt, javasoljuk, hogy a kerületi KVSZ-ek és KSZT-ék teljes egészében hatályosak maradjanak, csak a készülő újak igazodjanak az új fővárosi szabályzathoz. A teljesen eltérő fogalmak és tartalom miatt az együtt alkalmazás jogbizonytalan helyzetet teremtené. Különösen aggályos, hogy egyes 	<p>A jogszabály a 7 évet mint kögens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így amennyiben ebben a körben bárki jogérvényesítéssel próbálkozna bíróság előtt, a sikeres kártérítés megítélésére az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben nincs lehetőség.</p> <p>A jelenlegi I jelű intézményi keretövezetben a beépítési mérték nem meghatározott. A hatályos rendelkezés szerint is csak kiegészítő funkcióként szerepel a lakás. Zárt sorú beépítés esetén lakóépület építésekor a tervezet 45%-ban határozza meg a beépítés legnagyobb megengedett mértékét, mivel új építés esetén nem lehet cél a történelmi városközpontban a zártudvaros beépítés paramétereinek alkalmazása. A 45%-os beépítettség a keretes beépítéshez tartozó, egészséges paraméter. Kártalanításról szó nincs, mivel nem kötelező a keretövezetben lakást építeni, sőt a keretövezetnek nem ez az alapvető funkciója. Az OTÉK 17.§-a szerint is ebben a területfelhasználási egységben lakás csak kivételesen helyezhető el. Amennyiben a területen indokolt a lakófunkció nagyobb beépítési mérték mellett, az érintett területet ennek megfelelő keretövezetbe kell sorolni, pl. Ln-1.</p> <p>Természetesen igaz, hogy az elvi-, és az építési engedély kérelmet ugyanazon városrendezési előírások keretein belül kell elbírálni, mégis sok esetben indokolt az elvi engedély alkalmazása, amit számos kerület gyakorlata is bizonyít. A FÉK tervezetben kizárólag összvárosi érdekű területeken és fővárosi jelentőségű kérdésekben javasoljuk az alkalmazását, és ott is csak olyan esetekben, amikor KSZT hiányában a normatív szöveges szabályozás nem elegendő, pl. városképi megjelenés követelményeinek tisztázása esetén.</p> <p>A rendelettervezet jogi szakértő bevonásával készül, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes rendelkezést a tervezet véleményünk szerint nem tartalmaz.</p> <p>A tervpályázatot kiírása önmagában nem ütközik jogszabályba. A városképileg kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területek közterületeivel határos épületek esetében ezért továbbra is indokoltnak tartjuk tervpályázatot lebonyolítását, de az előírást úgy módosítjuk, hogy ne legyen kötelező nyilvános tervpályázatot kiírása „18. § (2) b) az a) pontban felsorolt területekkel határos telkekre – bontás esetén – tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.”</p> <p>A rendelettervezet jogi szakértő bevonásával készült, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes rendelkezést a tervezet - véleményünk szerint - nem tartalmaz.</p> <p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építésszabályi folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során</p>
--	--	--

	<p>részeit a BÉK-nek minden átmenet nélkül alkalmazni kell, ilyen például a szintterületi mutató (139.§), melyet egyes esetekben csökkent a tervezet. A szintterületi mutató szorosan összefügg például az építménymagassággal, beépítettséggel ezért kizárólagosan ennek a mutatónak a többi hozzáigazítása nélküli alkalmazása szakmai tévedés.</p> <p>– Kérdés továbbá, hogy ki fogja finanszírozni a kerületeknek azt, hogy az Étv alapján az elmúlt években jelentős ráfordítással elkészített kerületi tervek és szabályzatokat a Fővárosi szabályzat OTÉK-nak való megfeleltetése miatt – melyre a főváros hibája miatt csak most kerül sor – módosíttassa.</p>	<p>azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani.</p> <p>A szintterületi mutató azonnali csökkentéséről a rendelettervezet már nem rendelkezik.</p> <p>A kerületi tervek azonnali módosítása a FÉK hatálybalépése okán nem szükséges. Azok felülvizsgálata bármikor lehetséges, igazodva a szükségességhez.</p>
	<p>A BÉK rendelettervezete olyan mértékben nem felel meg kerületünk érdekeinek, valamint a jogszabályi előírásoknak, hogy az egyes paragrafusokhoz kapcsolódva csak példálózó jelleggel jelezzük kifogásainkat:</p> <p>4. § (6) bekezdés</p> <p>Megszünteti a rendelkezés az RSZT-s területeket, melyek jelenleg rehabilitációs szabályozást igénylő, a történeti városszerkezet és városkép érdekében külön szabályozást igénylő területek. Véleményünk szerint Budapest esetében ezeknek a területeknek a kiemelt kezelése indokolt.</p> <p>5. § (2) bekezdés</p> <p>Jogilag aggályos előírás, mely a telekalakítást abban az esetben is lehetővé teszi, ha az nem felel meg a keretszabályozási előírásoknak.</p> <p>6. §</p> <p>A magánutak ilyen szintű szabályozása nem fővárosi feladat. A magánutak külön övezetben kötelező elemként történő rögzítése, nem életszerű, szakmailag nem elfogadható.</p>	<p>A kerületben RSZT jelű terület csak a Nagyenyed u. mellett, 11 telekre vonatkozóan van jelenleg. A hatályos KSZT készítésénél az önkormányzat sem élt a tömbre vonatkozó átlagos határértékekkel, hanem telekre vonatkozóan szabályozott az OTÉK szellemében. A jelöléstől függetlenül természetesen indokolt lehet a terület kiemelt kezelése.</p> <p>Az RSZT jelű területen telektömbre, nem telekre vonatkozóan lehetett rendelkezni, ami nem felel meg az OTÉK szellemének és előírásrendszerének. Rehabilitációs területeken a szabályozás egyéb eszközeit kell alkalmazni. Az SSZT-ként lehatárolt területen a kialakult állapot megőrzése érdekében el lehet térni a FÉK általános határértékeitől.</p> <p>Pontosításra került a szabályozás az alábbiak szerint:</p> <p>„Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a telekterület a keretszabályozási érték alá csökken.”</p> <p>A módosítás tartalmi lényege, hogy a szükséges útszabályozásokat az egyébként kialakultnak tekinthető területeken lehetővé tegye.</p> <p>A teljes kisajátítás akkor állhat elő, ha a szabályozással érintett telek önmagában már használhatatlan vagy a beépítési paraméterei úgy változnak, hogy a tulajdonos nem tudja az eredeti céljait megvalósítani. Ez azonban más eljárás körében rendezendő.</p> <p>A magánútra vonatkozó előírások az igen szerteágazó vélemények figyelembevételével jelentős mértékben átalakultak. A FÉK továbbra sem preferálja a magánút jogi intézményének alkalmazását, azt csak általános jelleggel szabályozza. A minimális szélesség meghatározása kerületi hatáskörbe került, egyetértve az NHK véleményében szereplő legalább 8 m-es szélességre vonatkozó elvárással.</p> <p>A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 11. § (1) bek. szerint „az utakat úgy kell fejleszteni, hogy a közutak és a közforgalom elől el nem zárt magánutak összefüggő rendszert alkossanak.”</p> <p>A magánutak szabályozása a fővárosi feladatkörbe tartozó utakat érintően jelen szabályzat feladata. Az észrevétel alapján a rendelkezés az alábbiak szerint került</p>

	<p>7. § (3) bekezdés Parkolóházak nem csak közcélúak lehetnek, mivel sok esetben az önkormányzatok nem képesek önerőből megépíteni és üzemeltetni azokat. Kérjük a rendelkezésből a közcélú jelző törlését.</p> <p>12. § Szakmailag nem tartjuk átgondoltnak a kerékpártárolók kötelező kialakítására vonatkozó rendelkezéseket. Miért kell pl. lakásonként két kerékpár elhelyezését biztosítani, vagy kórházakhoz, óvodákhoz m²-hez kötve előírni, hány kerékpárt kell elhelyezni?</p> <p>16. § A kereskedelmi létesítményekre vonatkozó előírások hiányosak, ellentmondásosak, pontosítani kellene például az (5) bekezdés a) pontjában a közlekedő utak szükséges szélessége meghatározást.</p> <p>17. § (1) bekezdés A benapozás szabályainak meghatározás nem fővárosi, hanem országos szinten szabályozandó kérdés.</p>	<p>pontosításra: „Közforgalom elől el nem zárt, KÖu-1 vagy KÖu-2 keretövezetbe sorolt közúthálózati elemhez csatlakozó, kiszolgáló út szerepkörű magánutat csak KSZT alapján lehet kialakítani. A visszamaradó telekméretek az építési övezeti, övezeti előírásoknak feleljenek meg. Jelen rendelet a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.”</p> <p>A javaslatnak megfelelően töröltük.</p> <p>A 182/2008. (VII. 14.) Kormányrendelet (OTÉK módosítása) a kerékpárok elhelyezését szabályozta. Tekintettel erre a 12. § (1) és a 8. számú melléklet b) táblázata törlésre került, a rendelettervezet az alábbi új bekezdést tartalmazza: „Budapest közigazgatási területén - a hegyvidéki zóna kivételével – az építmények rendeltetésszerű használatához a szükséges számú kerékpártárolót kell kialakítani.”</p> <p>A rendelkezéseket az alábbiak szerint pontosítottuk. „(2) Az egyes keretövezetekre vonatkozó előírásokban meghatározottaknál nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi funkciót is tartalmazó vagy önálló kereskedelmi létesítmények az alábbi, intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontokban helyezhetők el: ...” „(3) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt magába foglaló létesítmények elhelyezése csak KSZT alapján megengedett, melynek kötelező alátámasztó munkarésze a 9. számú melléklet szerinti kereskedelmi hatástanulmány és közlekedési hatásvizsgálat.” „(5) d) a 2000 m²-nél kisebb vízszintes alapterületű (lépcsők nélkül számított) alul- vagy felüljárókban az a) pontban előírtak betartása mellett az alábbi funkciók helyezhetők el: közlekedési jegyárúsító hely, nyilvános illemhely, virágárus, hírlapárus, dohánybolt, pénzváltó, információs helyiség, szolgáltató rendeltetésű egység, e) a 2000 m²-nél nagyobb vízszintes alapterületű (lépcsők nélküli) alul- vagy felüljáróban a telepíthető funkciók köre a d) ponthoz képest vendéglátó létesítmény elhelyezésének lehetőségével bővíthető. A telepíthető funkciók körét és nagyságrendjét KÉSZ-ben kell meghatározni.”</p> <p>Az OTÉK módosítását követően a rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk: „Minden új építésű lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.”</p>
--	---	---

	<p>17. § (3) bekezdés A lakások előírt homlokzati távolsága alkalmazhatatlan a meglévő városrészekben, a kialakult méretű utcákban, az előírás megtiltja például az 1:1-nél kisebb légtérarányú utcákban a foghíjtelkek beépítését. A történelmileg kialakult városrészeket véleményünk szerint alapvetően nem kezeli megfelelően a terv.</p> <p>18. § (2) bek. a) pont Jó példa ez a rendelkezés arra, hogy jogilag nincs végiggondolva sok előírás és a gyakorlatban nem azt fogja eredményezni, amit vélhetően a jogalkotó szeretne. A bontási engedélyhez ebben az esetben kötelező építési engedély benyújtását írja elő. Az építési engedély benyújtása nem jelenti azt, hogy ott építkezni is fognak. Amennyiben az a cél, hogy ne maradjanak üres foghíjtelkek, beépítési kötelezettséget kellene előírni, de ez a kérdés is véleményünk szerint kerületi szinten szabályozható.</p> <p>18. § (2) bek. b)-c) pont A nyilvános tervpályázat és az elvi engedély kötelező előírásával kapcsolatos kifogásainkat a fentiekben már ismertettük, kérjük ezeknek az előírásoknak a törlését.</p> <p>18. § (2) bek. d) pont Átgondolatlanul túlszabályoz az előírás. Lehetetlenné teszi például nagyobb telekméretet igénylő intézmények elhelyezését.</p> <p>19. § A közterületről látható homlokzat fogalmat pontosítani kell, mivel a Hegyvidéken sok esetben fentebb lévő utcákból az épületek „hátsó” homlokzata is közterületről látható.</p>	<p>A rendelkezés az alábbiak szerint módosult: „Zártosorú beépítés esetén – egy telken belül is – új lakás homlokzatának telepítési távolsága bármilyen nyílászáróval rendelkező másik homlokzattól mérve - a közterület felőli homlokzat kivételével - legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke.”</p> <p>Az építési-, és a bontási engedélykérelem összekapcsolását jogi egyeztetések alapján elvetettük, az épített környezet – más jogszabályokban nem védett – értékeinek megőrzésére más megoldást kerestünk.</p> <p>Javaslatunk szerint a karakter védelme szempontjából kiemelt területeken az 1945 előtt épült épületek esetében a védett épületállományból csak egyedi vizsgálatok után meghozott döntés alapján szabadna bontást engedélyezni.</p> <p>A normatív megoldást az alábbi rendelkezésekkel javasoljuk biztosítani a 18. § keretében:</p> <p>„(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:</p> <p>a) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karakterszabályzatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni,</p> <p>(3) Az 5. számú melléklet b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:</p> <p>a) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karakterszabályzatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni,”</p> <p>A nyilvános tervpályázati kötelezettség előírását enyhítettük, meghívásos tervpályázat is lebonyolítható. Az elvi engedély előírását bizonyos összvárosi érdekű területeken, fővárosi jelentőségű kérdésekben és KSZT hiányában (pl. városképi követelmények tisztázására) továbbra is indokoltnak tartjuk.</p> <p>A tervezői javaslat a FÉK hatálya lépésekor fennálló telekállapotokat tekinti kiindulási alpnak, ennek megfelelően a normaszöveg javaslat az alábbiak szerint módosult:</p> <p>18. § (2) bekezdés „e) telekalakítás során – kivéve oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, igazgatási, egyházi és kulturális funkció esetén - a telkek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett tömb adott utcaszakaszán kialakult telkek utcafronti átlagos telekszélességének 1,5-szeresét, területük pedig a tömb telkei átlagterületének kétszeresét.”</p> <p>Az észrevétel figyelembevételével „a közterületről látható homlokzat” megfogalmazás helyett „az adott épület telkével határos közterületről látható homlokzat” megfogalmazást alkalmaztuk.</p>
--	--	---

	<p>27. § (1) bekezdés A toronyházak elhelyezésével kapcsolatos kifogásainkat már ismertettük, kerületünk kizárólag a C) változatot tartja elfogadhatónak.</p> <p>31. § (4) bekezdés Az előírás ellentmondásban van a fogalommagyarázattal. A rendelkezés szerint pl. a magas műtárgy nem lehet magasabb 15 méternél, a fogalommagyarázat szerint azonban 30-110 méteres magasságú.</p> <p>36-37. § A környezetvédelem témakörében át kell gondolni, hogy mely előírások betarthatóak, főlegesen növelni a paragrafusok számát a hatóság számára ellenőrizhetetlen előírásokkal (pl.: 36. § (5) bekezdése). A 37. § (1) bekezdése a beépítési előírásokkal nincs összhangban, például üres telek beépítése, épület bővítése esetén a zöldfelület telken belül nem pótolható.</p> <p>41-42. § A Főváros részletes vizsgálatok nélkül, az adottságokat nem ismerve túlszabályozza az illeszkedés követelményeit. Ezek azok a kérdések, melyeket kerületi szinten részletes vizsgálatokra alapozva helyi szabályzatokban kell meghatározni.</p>	<p>A magasházak létesítését szabályozó eredeti, három javasolt változat közül a Fővárosi önkormányzat illetékesei a "B" változat kidolgoztatása mellett döntöttek. E változat szerint a korábbi részletes vizsgálatokra és elemzésekre alapozottan toronyházak és magasházak csoportja a történeti városmagtól távolabb fekvő, de kitüntetett városszerkezeti helyzetben lévő Csepel-sziget északi részén építhető. A hatályos BVKSZ-ben meghatározott, magasházak építését megengedő zóna lehatárolása nem módosul.</p> <p>Magas műtárgy meghatározása változatlanul a 12. számú, Fogalommagyarázat mellékletben szerepel.</p> <p>Pontosítottuk az egyes zónákban magasépítmények elhelyezhetőségének feltételeit.</p> <p>A 36. § (5) bek.-ben megfogalmazott, az erózió elleni védelmet szolgáló előírás térségi ökológiai érdek érvényesülését biztosítja, betartatható előírás.</p> <p>A 37. § (1) bek. átdolgozásra került az alábbiak szerint: „Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, VK) és gazdasági (Gksz, Gip) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KESZ-ben a keretövezetre megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni.”</p> <p>A 40. – 41. § előírásait több belvárosi kerület adottságainak ismeretében, szabályozási gyakorlatának szintetizálása és a kérdéskörben felmerült sok hasonló észrevétel alapján egy általánosíthatóbb, az utcai és az udvari légtérarányok meghatározásán alapuló és az utcai beépítés legnagyobb magasságát, az utcai homlokzatmagasságát és a beépítés legmagasabb pontját is definiáló előírásrendszer (ún. „kubusszabály”) bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint:</p> <p>Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosult:</p> <p>„40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zártosur beépítési módú építési övezetekben KESZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (Ubm), a max. utcai homlokzatmagasságát (Uhm) és az épület legmagasabb pontját (Élp) minden utcaszakaszra vonatkozóan.</p> <p>Az Uhm értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.</p> <p>Ah Ubm értéke az Uhm értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.</p> <p>Az Élp max. = Ubm + 6,0 méter.</p> <p>(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet (Usz max. = 2/3x Élp).</p> <p>(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,</p> <p>a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2)</p>
--	---	---

	<p>bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.</p> <p>b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és</p> <p>- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret +6,00 m, vagy</p> <p>- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,</p> <p>(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara elé homlokzattal rendelkezik:</p> <p>a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,</p> <p>b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:</p> <ul style="list-style-type: none">– az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és– a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és– a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese" <p>Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:</p> <p>Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:</p> <p>a) a kémény, a villámhárító, valamint</p> <p>b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.</p> <p>Élp: Építmény legmagasabb pontja Élp = Ubm értéke + 6,0 m.</p> <p>Uhm: Utcái homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott <i>homlokzatszakaszon</i> az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)</p>
--	--

		<p>Udvari téarány Az udvari téarány az Élő és az udvarszélesség (U_{sz}) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élő/U_{sz}=1,5)</p> <p>A városképi illeszkedés, csatlakozás követelményeire vonatkozó részletes szabályozást a KÉSZ-ek hatáskörébe utaltuk és így módon a 41. §-t lényegesen leegyszerűsítettük az alábbiak szerint:</p> <p>„41. § (1) Zártosú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét.</p> <p>(2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni.</p> <p>(3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozást), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni.”</p>
<p>II. fejezet</p>	<p>További kifogásunk, hogy egyes övezetekben meghatározza az épület megengedett legkisebb építménymagasságát, mely területünk esetében magasabb, mint a jelenlegi megengedett legnagyobb építménymagasság. Kérjük a minimális építménymagasságra vonatkozó előírások törlését.</p>	<p>A minimális építménymagasságra vonatkozó előírást töröltük.</p>
	<p><u>FSZKT módosításával (BÉK 1. számú melléklete) kapcsolatos kifogásaink</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A Kisvábhegy természetvédelmi területe – „a plató” - közpark övezetből erdő övezet lett (E-TV védett turisztikai erdő) - Csaba u. 32. – Határőr u. 47. sz. ingatlanak nincs övezete <p>Virányos út 5. sz. ingatlanál a tervezett „szerkezeti jelentőségű kiszolgáló út” nincs ábrázolva</p> <ul style="list-style-type: none"> - Szilágyi Erzsébet fasor 42. sz. ingatlanál nem a megfelelő övezete lett feltüntetve: L6 helyett L3 (Lk-2) - Szarvas Gábor út 52-54. sz. ingatlanál módosult az övezet KV-EN-ről (energiaszolgáltató területek), VK-Z (jelentős zöldfelületű, központi vegyes terület) - Béla király út 59/e („Fácános”) területén nincs övezeti jel feltüntetve - A Szilassy út 10519 hrsz.-ú ingatlan a tervezet övezeti lap szerint E-TV (védett turisztikai erdő), azonban ez „sima” erdő terület (E-TG) - A Harangvölgyi út 10500/9 hrsz.-ú ingatlan a tervezet övezeti lap szerint E-TV (védett turisztikai erdő), azonban ez „sima” erdő terület (E-TG) - A Budakeszi út 10877/14 hrsz.-ú ingatlan a tervezet övezeti lap szerint E-TV (védett turisztikai erdő), azonban ez „sima” erdő terület (E-TG) - A Konkoly Thege Miklós 6-12 sz. alatti ingatlanok övezete a Dél Hegyvidék KSZT 	<p>Az erdőterület meghatározása a hatályos TSZT-nek megfelelően történt.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően Lke-3 jelű területként szerepeltetjük. Csak a földhivatali térképen is szereplő kiszolgáló utakat ábrázolja az FSZKT.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően Lke-3 jelű területként szerepeltetjük.</p> <p>A KV-EN keretövezet megszüntetésre került, a kisebb energiaszolgáltató létesítményeket bármilyen keretövezetben lehet elhelyezni. E-T jel fel van tüntetve.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően E-T jelű területként szerepeltetjük.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően E-T jelű területként szerepeltetjük.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően E-T jelű területként szerepeltetjük.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően Vkl-ZL jelű területként szerepeltetjük.</p>

	<p>alapján IZ-XII/L jelű építési övezetben található, ahol lakófunkció elhelyezése a teljes szintterületen megengedett. A BVKSZ mellékletében azonban Vk-Z övezetként szerepel és nem a megfelelő Vk-ZL övezetben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A következő hrsz.-ú ingatlanoknál nem a megfelelő Z-KK övezet lett feltüntetve, hanem E-T. Ezek az ingatlanok a következők: 9220/4; 9221/4; 9222/3; 9221/5; 9220/3; 9217/4; 9219/4; 9217/3; 9217/2; 9219/3; 9219/5; (9219/11); 9219/2; 8755; 8756/1; 8756/2 - A következő hrsz.-ú ingatlanoknál nem a megfelelő Lke-3 övezet lett feltüntetve, hanem Lke-4. Ezek az ingatlanok a következők: 9672/2; 9672/3; 9672/1; 9673/2; 9673/1 <p><u>Egyéb észrevétel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - „Az épített környezet értékeinek védelme” melléklet (2A. sz. mell.) nagyon rossz minőségű, értékelhetetlen. 	<p>Az erdőterület meghatározása a hatályos TSZT-nek megfelelően történt.</p> <p>A terület ma is L6/A keretővezetbe tartozik, a jelölt besorolás megfelelő.</p> <p>A térkép nagyobb felbontásban került véglegesítésre.</p>
XIII. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006. november 30.	<p>A képviselő-testület a BÉK 2006. augusztusi változatát nem tartja a Kerületi Önkormányzat érdekeivel összhangban állónak, arról további szakmai és jogi egyeztetést tart szükségesnek.</p>	<p>Az Étv. 9.§ (4) bekezdése szerinti, az eltérő vélemények tisztázása érdekében történő egyeztető tárgyalást megelőzően a módosított tervezetet a tervezői válaszokkal a kerületi főépítészeknek megküldjük, személyes találkozón az esetleges hibákat, pontatlanságokat egyeztetjük.</p> <p>Az Étv 9.§ (4) szerint az eltérő vélemények tisztázása érdekében a Budapest főpolgármestere egyeztető tárgyalást fog tartani, amelyre a hely és az időpont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét a tárgyalás előtt az előírt 8 nappal szemben legalább 45 nappal meg fogja hívni.</p>
2007. március 30.	<ul style="list-style-type: none"> - Nem ért egyet a BVKSZ módosítására készült Budapesti Építési Keretszabályzat című dokumentációban foglaltakkal, mert az sérti az önkormányzati jóváhagyott településfejlesztési és településrendezési elhatározásaiban, illetve jogszabályaiban foglaltakat. - Felhívja a jogalkotó figyelmét arra, hogy a módosításokból eredő minden jogkövetkezmény, így a várható kártalanításokban való helytállás is, a Fővárosi Önkormányzatra hárul. - Javasolja a Fővárosi Önkormányzat, hogy a hatályos településrendezési eszközök, jogszabályok tételes elemzésével készüljön hatásvizsgálat a tervezett új szabályzathoz a jogszabály teljes hatásterületére, a fővárosra, és kizárólag ennek birtokában kerüljön előterjesztésre a Fővárosi Közgyűlés számára a jogszabálytervezet. 	<p>A FÉK összhangban van a Fővárosi Közgyűlés településfejlesztési döntéseinek figyelembevételével megállapított Budapest főváros településszerkezeti tervében foglaltakkal és a 2005-ben elfogadott és 2006-ban módosított Budapest Középtávú Városfejlesztési Programjával, az ún. Podmaniczky Programmal, és a hatályos országos jogszabályokkal, valamint a kerületektől bekért, 1998. óta jóváhagyott kerületi szabályozási tervek és városrendezési szabályzatokkal.</p> <p>Ezáltal nem érthető, hogy milyen módon tudna a FÉK „az önkormányzati jóváhagyott településfejlesztési és településrendezési elhatározásai”-val nem összhangban lenni, ha a kerületi testület az Étv. tervhierarchiáját tiszteletben tartja.</p> <p>A jogszabály a 7 évet mint kögens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így a jogérvényesítési eljárás során a sikeres kártérítés megítélése nem valószínűsíthető az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben.</p> <p>A szintterületi mutató változásának hatáselemzése egy külön tanulmány keretében megtörtént.</p>

<p>– A BÉK 1. számú mellékleteként megjelenő FSZKT tervlapján az alábbi változtatásokat kérjük:</p> <p>1. A Reitter Ferenc utca – Országbíró utca – Szent László utca – Ambrus utca által határolt tömb Ny-i sávját G_{KSZ} helyett V_K keretövezetbe (összhangban a 29/2006 (IX.11.) ÖK. számú rendelettel jóváhagyott TRT-XIII/71. nyilvántartási számú KSZT 2.§ (3) bekezdésével. (Mellékeljük a hivatkozott rendeletet!)</p>	<p>A hatályos KSZT-nek megfelelően V_K keretövezetbe módosítottuk a besorolást.</p>
<p>2. A Szegedi út – Jász utca – Országbíró utca – Reitter Ferenc utca által határolt tömböt G_{KSZ} helyett V_K keretövezetbe, tekintettel arra, hogy e tömbre nincsen KSZT és ha készül, annak programját a V_K keretövezeti besorolás szerint célszerű megállapítani. További szempont az, hogy a Szegedi út menti mindkét szomszédos tömb a tervlap szerint V_K-ba sorolt és a nevezett tömb Ny-ra eső szomszédságában a kerületközpont részeként a Polgármesteri Hivatal épületei állnak.</p>	<p>Az átsorolás megfelelő alátámasztással egyedi eljárásban KSZT alapján kezdeményezhető.</p>
<p>3. A Népsziget barnamezős fejlesztésre váró mai iparterületét K-SP keretövezet helyett V_K-Z keretövezetbe átsorolni, melynek indoka a hatályos KSZT IZ építési övezeti tartalma.</p>	<p>TSZT tárgyi területet, „nagyterjedésű sportolási célú területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció” területfelhasználási egységbe sorolta. A ma hatályos BVKSZ-hez képest az új keretövezet a Dunával határos telkeken a hajózással kapcsolatos szolgáltatások elhelyezését is lehetővé teszi. Funkcionális szempontból a K-SP keretövezet tehát teljesen megfelelő.</p> <p>A szintterületi mutató a keretövezetben csak 1,0 lehet. Amennyiben indokolt, a sziget jelenleg IZ-be tartozó terület egy része KSZT alapján külön eljárás keretében akár V_K-Z keretövezetbe is sorolható, a teljes terület ilyen jellegű besorolása nem indokolt.</p>
<p>4. Az árvízvédelmi jelölések pontosítását (Marina-partnál elkészült a „földmű”, Margitszigeti „magaspart” nem értelmezhető).</p>	<p>Az észrevétel alapján az árvízvédelmi munkarész felülvizsgálatra került.</p> <p>Meglévő árvízvédelmi mű esetén a műszaki megoldás szerint töltés, magaspart és partfal, valamint vízfolyás visszatöltése szerepel. Tervezett árvízvédelmi mű esetében a műszaki megoldást később, részletes tervezés alapján kell meghatározni, „tervezett árvízvédelmi mű” megnevezéssel szerepel. A FÉK egyes mellékleteinek felülvizsgálata alapján fentieket nem az 1. számú mellékleten, hanem a 2/c. számú „Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területek” című mellékleten ábrázoljuk.</p>
<p>A rendelet tervezetre vonatkozó változtatások:</p> <p>1. A „BÉK” a Budapesti Építész Kamara logója, félrevezető lesz használata. Javaslát: Fővárosi Építési Keretszabályzat (FÉK) – az Étv.-nek megfelelően.</p>	<p>Az elnevezés ugyan lényegi kérdést nem érint, de mivel több kerület is kifogásolta a rövidítést, az Étv. szóhasználatával élve (fővárosi építési keretszabályzat) a javasolt</p>

	rövidítés FÉK.
2. A 6. § (2) utolsó mondata törlendő, nincs városrendezési alapja.	A véleményezett (2) bekezdés a módosítások folyamán a (3) bekezdésre változott. A magánút nem közterület, hanem telek és így a keretövezet része. A telekalakításnál a keretövezetben meghatározott minimális telekméretet itt is kellene alkalmazni. Az előírást pontosítottuk az alábbiak szerint: „Jelen rendeletnek a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.”
3. A 6.§ (5) b pontja törlendő, mert éppen a vegyes területeken lehet kívánatos a közhasználatú terek növelése (Lásd Podmaniczky program, EURÓPA TERV XIII.)	A magánút és a közhasználatú telek között nincs összefüggés. Magánút helyett általában közterület kialakítása lenne kívánatos. Az építési telkeken a közhasználat továbbra is biztosítható.
4. A 7. § c) pontjából törlendő a „lakáshoz tartozó” megkötés, mert karakterében, szakmailag megalapozatlan döntésekre kényszeríti az építési hatóságokat és a kerületi önkormányzatot.	Az előírás pontosításra került, „lakáshoz tartozó” helyett „lakáshoz előírt” szerepel.
5. A 8. § (5) j. pontja utolsó tagmondata törlendő, mert az ágazati szabványok általánosságban elegendőek, kötelező kerületi előírás helyett legfeljebb a KÉSZ-ben történő előírások lehetősége támogatható.	Pontosításra került, nem csak a j) pontra vonatkozik.
6. A 16. (2) e, pontjában előírt „KSZT” szakmailag nem értelmezhető, helyette az egész aluljáróra és a közvetlenül szomszédos telkekre előírt elvi engedély (beépítési javaslat) lehet a megoldás.	Az észrevétel figyelembevételével KSZT helyett KÉSZ-ben javasolt az elhelyezhető funkciók körét és nagyságrendjét rögzíteni. KÉSZ-ben előírható elvi engedély készítése is.
7. A 17. § (1) kiegészítendő: „kivéve a zárt sorú beépítésű ingatlanokat”. Ennek hiányában foghíjas városképeink lesznek (Újlipótváros!)	Az OTÉK módosítását követően a rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk: „Minden új építésű lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.”
8. A 17. § (3) kiegészítendő: „a közterület felőli homlokzat kivételével”.	Elfogadjuk, módosításra került.
9. A 18. § (2) d) pontjának utolsó tagmondata helyébe „méreteik pedig a tömb telkei átlagméretének kétszeresét”. Tudniillik előfordul visszamaradt, kiegészítésre váró, néhány tucat m ² terjedelmű kis telek.	Az észrevételt elfogadjuk, az előírást ennek megfelelően módosítottuk.
10. A 18. § (5) d) pontjában az épületek vetületi hosszának 50 m-ben való maximálása szakmailag kárleletlen javaslata. A szándék érthető, de nehogy megakadályozzunk ezzel egy Nemzeti Színházat, egy Parlamentet stb. Irányadóként az eklektikus város átlagos tömbhosszát javaslom szerepeltetni.	Az észrevétel alapján az (5) bekezdés d) pontját töröltük és helyette új (6) és (7) bekezdéssel egészítettük ki a tervezetet az alábbiak szerint: „(6) Az 5. számú melléklet d) pontjában felsorolt és az FSZKT-ban (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten kezelendő Duna-parti területeken a Duna telekhatárától 100 m-en belül létesülő beépítésnél az épületek Duna felőli homlokzatának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza 100 m-nél több nem lehet, és ezen épületek egymástól mért távolságának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke. (7) Az 5. számú melléklet e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ban (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten kezelendő Duna-parti területeken a Duna telekhatárától 100 m-en belül létesülő beépítésnél az épületek Duna felőli homlokzatának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza 50 m-nél több nem lehet, és ezen épületek egymástól mért távolságának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékének

	kétszerese.
11. A 24. § (1) bekezdésben kiegészítendő: „kiemelt területek <u>közterületein</u> pavilon...”	Az észrevételt elfogadjuk, a 24. § (1) bekezdése az alábbiak szerint került pontosításra: Az 5. számú mellékletben felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a városkép szempontjából kiemelt területek közterületein pavilon csak hírlapárusítás, virágárusítás és nyilvános illemhely céljára helyezhető el.
12. A 27. § változatai közül az „A” változatot tartjuk átgondoltnak.	A magasházak létesítését szabályozó eredeti, három javasolt változat közül a Fővárosi önkormányzat illetékesei a „B” változat kidolgoztatása mellett döntöttek. E változat szerint a korábbi részletes vizsgálatokra és elemzésekre alapozottan toronyházak és magasházak csoportja a történeti városmagtól távolabb fekvő, de kitüntetett városszerkezeti helyzetben lévő Csepel-sziget északi részén építhető. A hatályos BVKSZ-ben meghatározott, magasházak építését megengedő zóna lehatárolása nem módosul.
13. A 27. § (3) –bekezdésből törlendő: „időkorlátozás nélkül”. Indokaink üzemeltetési és biztonsági szempontúak.	A rendelkezés célja a magasépületek közötti közterületeken és közhasználat céljára átadott magánterületeken a gyalogosforgalom erősítése, a helyek megtartó erejének növelése.
14. A 29. §-ban szereplő 30,0 m-es legnagyobb pont helyett a „legfelső használati szint” meghatározást javasoljuk Újlipótváros kialakult beépítésére tekintettel.	Indokolt az épület legmagasabb pontjának meghatározása, mert a „legmagasabb használati szint” felett túlzottan nagy szintmagasság is létrehozható lenne.
15. A 33. § (5) törlendő, mert kicsinyes.	A javaslatot elfogadjuk, a szakmai egyeztetésnek megfelelően az értéket 10 m ² helyett 20 m ² -ben határoztuk meg, hasonlóan az OTÉK-hoz, mely szerint a tetőkertek is csak 20 m ² felett figyelembe vehetők.
16. A 36. § (6) bekezdésből törlendő a c) pont (telephely be- és kijárata). Generál szabályként nem végrehajtható, ugyanis a „telephely” szó nemcsak tégladörítő üzemet, hanem könyvelő cég irodáit is jelentheti.	Pontosítottuk a c) pontot, ipari- és gazdasági létesítmény ki- és bejárata szerepel.
17. A 46. § (1) bekezdésből törlendő a „legfeljebb” ötszintes /földszint + négy szint/ meghatározás, mert más övezetben (sem az OTÉK-ban) nem szerepel szintszám meghatározás. Elégséges a 12,5 m-es maximum rögzítése.	A rendelkezést az alábbiak szerint módosítottuk: „A keretövezet területe a hagyományos beépítésű, jellemzően zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb ötszintes (földszint + négy emeleti szint, amibe a tetőtéri szint is beleszámít) épületek elhelyezésére szolgál. A megengedett építménymagasság meghaladhatja a 12,5 m-t.” A szintszám meghatározása továbbra is indokolt, mivel az Ln-2 jelű keretövezetbe sorolt, hagyományos belvárosi területnek ez a fő karaktereleme, ami megkülönbözteti az Ln-1 keretövezettől.
18. A 61. § (5) bekezdésből törlendő az „egy épületszint bruttó területe nem haladhatja meg az 5000 m ² -t” meghatározás. Felesleges, mondanivalója érthetetlen.	Az előírás támogatja a kereskedelmi létesítmények elhelyezését a belvárosban. Az itt kialakult telekméretek és a városrész karaktere azonban a „lepény” helyett a többszintes városi áruház preferálását indokolják.
19. A 69. § (5) bekezdésben a 6000 m ² , illetve 10.000 m ² helyett a 15.000 m ² és 20.000 m ² értéket javasolom, a mai hatályos szabályozással megegyezően.	A határértékek változtatását a főváros kereskedelmi koncepciója indokolja.
20. A 128. § (3) bekezdésben a 10%-os terület-meghatározás elnagyolt, szakmailag pongyola. A szabályozás szándéka támogatható, de nem így.	Egy átsorolásra szánt terület 10%-a konkrét, megkövetelhető érték. Az arányt tanulmány támasztja alá.
21. A 139. § (2) elfogadhatatlan, súlyosan sérti a kerületi önkormányzat településfejlesztési dokumentumaiban, valamint településrendezési eszközeiben, rendeleteiben foglaltakat, valamint az ingatlanulajdonosok érdekeit.	JOG

	<p>22. 5. sz. mellékletben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - c) pont 15. Fiastyúk 1x elégséges, - c) pont 16. nem érthető, pontosítandó, - d) pont 4. nincs Népsziget utca, - g) pont 17. és 18. átfedés van, pontosítandó, - g) pont 20. törlendő <p>23. 6.sz. mellékletben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - c) pontból törlendő: XIII. Margitsziget-gyógy szállók <p>XIII. Margitsziget-tenisztelep</p> <ul style="list-style-type: none"> - d) pontban helyesen: XIII. Róbert Károly körút 	<p>Javítottuk</p> <p>Pontosítottuk.</p> <p>Újpesti Vasúti Hidra módosult.</p> <p>Pontosítottuk.</p> <p>Átgondoltuk és egyetértünk, ebből a listából töröltük, ugyanakkor indokoltnak tartjuk az 5. sz. melléklet f) pontjában szerepeltetni.</p> <p>A gyógy szállók kertjei közvetlenül és elkerítetlenül kapcsolódnak a parkterülethez. Értéküknél és helyzetüknél fogva is érdemesek a védelemre.</p> <p>Elfogadjuk a javaslatot, törlésre került.</p> <p>Javítottuk.</p>
<p>XIV. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006. december 4.</p>	<p>A Képviselő-testület</p> <p>1. felkéri a Főváros Önkormányzatát, hogy az FSZKT és a BVKSZ felülvizsgálata során az alábbiakban felsoroltakat vegye figyelembe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a törvény és jogszabályi előírásoknak megfelelően folytassa le a tervezetekről az egyeztetési eljárást, először a szakmai egyeztetésekre adjon módot, és annak ismeretében fejthessék ki véleményüket a kerületi önkormányzatok, 	<p>A Fővárosi Önkormányzat teljes körűen eljár az Étv szerinti államigazgatási eljárás rendjének. A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02. küldte ki az érintetteknek, így valamennyi kerületi önkormányzati szervnek is. A kerületek mindegyike – kettő kivételével – válaszolt a megkeresésre, három kerület két alkalommal is élt ezzel a lehetőséggel. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más kerületek részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.</p> <p>A 48-as rendelet, melynek előírásai a fővárosi és kerületi önkormányzatok közötti egyeztetések rendjét szabályozzák a településrendezési tervek készítésének folyamatában, rögzíti, hogy a BVKSZ megállapítása, illetve jóváhagyása előtt, illetve az FSZKT kidolgozása során a fővárosi és a kerületi önkormányzatok főépítészei egyeztető tárgyalásokon, kölcsönös tájékoztatás formájában működnek együtt. Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítészek számára Főépítész találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítészek megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is bonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p> <p>Ezt követően került sor a FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – fordítsanak különleges gondot a rendelet hatályba léptetési előírásaira, legyenek tekintettel arra, hogy az önkormányzat 2003-ban jelentős ráfordításokkal elkészített egész kerületre vonatkozó ZKVSZ-ZKSZT jóváhagyásra került, melyek egyértelmű hatályban maradása elengedhetetlen az építési jogbiztonság érdekében, – az Étv. módosítással és a készülő, kapcsolódó, országos jogszabályokkal időben és tartalomban teremtsenek összhangot a hatálybalépés előtt, – a főépítési összefoglaló és részletes szakmai vélemény megtárgyalására biztosítson érdemi szakmai egyeztetéseket, ezek alapján dolgoztassa át a rendelettervezetet szükség szerint, – gondoskodjon az FSZKT tervlapjainak hatályos KSZT-kel való összhangjáról, – a tervezett 5. sz. mellékletében szereplő Városkép szempontjából kiemelt területek is képezzék további egyeztetések tárgyát, – a nagy kiterjedésű sport célú területek – K-SP (MTK sportpálya) keretövezetre javasolt szintterületi mutató 1,0 érték meghatározással nem értünk egyet, mivel így nagyobb sportcsarnok, vagy komplex sportlétesítmény – együttes nem épülhet a keretövezetben. Jelenleg hatályos ZKVSZ-ZKSZT szerint a mutató 2,0 érték, melynek figyelembevételével építészeti ötletpályázat lebonyolításra került sor. <p>2. jelen állapotában a BÉK tervezete részletes Képviselő-testületi vélemény megalkotásra nem alkalmas, sem tartalmában, sem formailag</p> <p>3. Budapest főváros XIV. kerület Zuglói Képviselő-testülete a BÉK végleges változatát véleményezni kívánja.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építésszabványrendszerben nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A tervezet szerint nem helyezendők hatályon kívül. A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyásra kerülő új KÉSZ-ek során kell a FÉK-kel való összhangját biztosítani.</p> <p>Az OTÉK, a 37/2007-es, és a 17/2008-es rendeletek figyelembevételre kerültek a FÉK kidolgozása során. A FÉK mindazon javaslatát, amelyek az OTÉK-ba bekerültek, itt törölni kerültek, illetve a „Kódex” által módosításra került szabályokkal való összhangot megteremtettük.</p> <p>Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítések számára Főépítész találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítések megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is bonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p> <p>Az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti egyeztető eljárást megelőzően is a Főépítési Iroda és a tervező teljes körű szakmai egyeztetés sorozatot tartott a kerületek főépítészeivel, majd tematikus kérdésekben az érintett véleményezővel.</p> <p>Az FSZKT tervlapjai a KSZT azon elemeit tartalmazzák, amelyek a 46/1998. Főv. Kgy. rendelettel összhangban kerültek meghatározásra.</p> <p>A városkép és a városszerkezet szempontjából kiemelten kezelendő területeket és útvonalakat a hatályos TSZT alapján határoztuk le, illetve a léptéknek megfelelően pontosítottuk. Konkrét észrevétel, illetve javaslat esetén természetesen nincs akadálya a további egyeztetéseknek.</p> <p>A területre KSZT került elfogadásra, amelyben a szintterületi mutató 1,0.</p> <p>A tervpályázatok egyikében sem szerepelt 1,0-et elérő, vagy annál nagyobb szintterületi mutató érték.</p> <p>Az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbeszű véleménykérésére megküldött anyag – az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel – mind tartalmilag, mind határidejét tekintve, mind formailag az Étv. által előírt eljárásnak megfelelt.</p> <p>Az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbeszű véleményezés során beérkezett vélemények alapján módosított rendelettervezetet (normaszöveget és a véleményezők észrevételeit és a változáskövetést tartalmazó formában), a mellékleteket és a tervezői válaszokat minden, az Étv. által előírt államigazgatási szereplő megkapja az Étv. 9§ (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalást megelőzően, a törvény által előírt 8 napos határidőt jelentősen meghosszabbított határidővel.</p>
--	--	--

XV. ker. ÖNKORMÁNYZAT	-	-
XVI. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006. november 27.	<p>A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapesti Építési Keretszabályzat tervezetével (és az azzal járó FSZKT-módosítással) tartalmi és eljárásjogi okokból nem ért egyet.</p> <p>Tartalmi szempontból:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A tervezet sok helyütt a végtelenségig terjedő túlzó precizitással szabályoz, a kerületnek mozgásteret nem hagy, és a tulajdonnal való szabad rendelkezés alkotmányos jogát helyenként sérti. Ugyanakkor más részleteken ehhez képest érthetetlenül szubjektív szempontok szerint lehetne létesítményeket elhelyezni. - Szintén tartalmi észrevétel, hogy a XVI. kerületi körútervekkel (Szilasvölgyi és Körvasút menti körút) a más ügyek kapcsán többször megküldött határozatok szerint változatlanul nem ért egyet az önkormányzat. <p>Eljárásjogi szempontból:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az előterjesztés véleményeztetése nem felel meg a törvényi előírásoknak, mert: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ában foglalt egyeztetési eljárás és a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletben foglalt egyeztetések nem történtek meg; - az egyeztetési anyag hiánytalanul nem áll a Képviselő-testület rendelkezésére (a tervezet 3. és 4. melléklete hiányzik). 	<p>Véleményünk szerint a tervezet keretjellegű és nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „Fővárosi keretszabályzat: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építésjogi követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”</p> <p>A TSZT-ben szereplő nyomvonal a kerület kérésének megfelelően került rögzítésre. A TSZT egyeztetési folyamatában szerepeltetett alternatív nyomvonal a TSZT módosítása nélkül, az FSZKT-ben szerepeltethető. Nem világos, hogy most mi a kerület aktuális álláspontja.</p> <p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02. küldte ki az érintetteknek, így valamennyi kerületi önkormányzati szervnek is. A kerületek mindegyike – kettő kivételével – válaszolt a megkeresésre, három kerület két alkalommal is élt ezzel a lehetőséggel. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más kerületek részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.</p> <p>Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítészek számára Főépítész találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítészek megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is bonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p> <p>A 4. számú melléklet a rendeletben alkalmazott zónák lehatárolását tartalmazza, része a rendelettervezetnek (kiküldött dokumentum 80. oldala).</p>

	<p>– Az új építési keretszabályzatot a kerületi önkormányzatok és az önkormányzati főépítések előzetes véleményének felhasználásával és kerületi egyeztetési eljárás végeredményeként kell a részletes kerületi önkormányzati véleményezésre bocsátani.</p>	<p>A 3. számú melléklet pótlólag megküldésre került. Jelenleg folyik az egyeztetés a felvetett folyamat szerint.</p>
	<p>A Képviselő-testület felhívja a fővárosi Önkormányzat és a Főépítési Iroda figyelmét arra, hogy az új Budapesti Építési Keretszabályzat nem teremthet olyan helyzetet, amelyben a kerületek jelentős szellemi és anyagi ráfordítással kialakított Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatai (KVSZ) és az egyes területekre készült szabályozási tervek alkalmazhatatlanok legyenek, és a néhány bekezdést tartalmazó átmeneti rendelkezések szabályozzák az építést rövidebb-hosszabb időre.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építésügyi folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A tervezet szerint nem helyezendő hatályon kívül. A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyásra kerülő új KÉSZ-ek során kell a FÉK-kel való összhangját biztosítani.</p>
	<p>A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete javasolja, hogy a Budapesti Építési Keretszabályzat közgyűlési elfogadását követően, annak hatályba lépéséig megfelelő időt (kb. 2 évet) kell biztosítani, hogy a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatokat és a Kerületi Szabályozási Terveket a fővárosi szabályozással összhangba lehessen hozni, így az építési szabályozottság folyamatos legyen.</p>	<p>Lsd.fent.</p>
	<p>A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a törvényesen előírt egyeztetési eljárásban kialakuló anyagot részletesen véleményezze.</p>	<p>-</p>
2007. április 20.	<p>Általános rendelkezések</p> <p>2. § A BÉK mellékleteit teljes egészében kell felsorolni és a véleményezésre valamennyit ki kell küldeni.</p>	<p>A felsorolás teljes körű. A 3. számú melléklet a kiküldés időpontjában azonos volt az FSZKT 3. számú mellékletével, amelyet a Fővárosi Kgy. jóváhagyott. Az M0 autópálya, egyes kerületeket érintő keretszabályozást tartalmazta, az érintett kerületek az FSZKT módosítási eljárásban ennek tartalmát megismerték és véleményezték. A kiküldést követően is többször módosult. A jobb áttekinthetőség miatt a különálló területrészekre vonatkozó melléklet egységes rendszerbe foglalását elvégeztük. A tervezet 3.sz. melléklete pótlólag kiküldésre került.</p>
	<p>4. § (6) bekezdés SSZT-re automatikusan változtatási tilalmat kellene elrendelni a KÉSZ elkészültéig.</p>	<p>Amennyiben a kerület a területre szabályozási tervet készített, a lehetőség a kerületi önkormányzat számára természetesen fennáll.</p>
	<p>4. § (7) bekezdés A Kerületi építési szabályzatok és Kerületi Szabályozási Tervek készítésére vonatkozó rendelkezések A Kerületi Építési Szabályzatok hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó átmeneti szabályozások a jelenleg érvényben lévő építési előírások folyamatosságát szakítják meg. A kerület adottságaihoz igazított KVSZ BVKSZ-nél szigorúbb előírásai 2000. óta meghatározzák az építés rendjét, a megengedőbb átmeneti szabályozás és keretövezetek előírásai alapján épített környezet a hosszú évek (évtizedek) alatt</p>	<p>A rendelkezés kizárólag azokra a kerületekre vonatkozik, ahol KVSZ, KSZT nem vagy csak részterületekre vonatkozóan készült. A XVI. kerület esetében tehát nem kell alkalmazni. A rendelkezést - a félreértések elkerülése végett - pontosítottuk az alábbiak szerint: „Amennyiben jelen rendelet hatályba lépésekor egy adott területre nem vonatkozik hatályos KSZT vagy KVSZ, a KÉSZ hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó és a BÉK 120.-125. §-ában az egyes keretövezetekre meghatározott átmeneti szabályozási előírásokat együtt kell alkalmazni. A KÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg a</p>

<p>kialakított építési rendet a KÉSZ készítéséig megsemmisítik. Amennyiben a keretővezetre vonatkozó előírások és átmeneti szabályozás elegendő az építés rendjének, akár csak egy éves biztosításához, akkor megkérdőjelezhető lenne a BÉK és a KVSZ szükségessége.</p>	<p>FÉK vonatkozó átmeneti szabályozási előírásai az adott területre hatályukat veszítik."</p>
<p>5. § Telekalakításra vonatkozó rendelkezések A területbiztosítást igénylő szabályozási elemmel érintett telekalakítás esetén előírt KSZT készítési kötelezettség feltételezi a területbiztosítást igénylő, fővárosi érdekelttségű elem egzakt megoldását, amely egyrészt műszaki, másrészt hatásköri (felelősségi) problémát vet fel. Az összvárosi érdekű – valószínűleg nagyobb területre kiterjedő – területbiztosítást igénylő elem egy szakasza nem szabályozható ki és a kiszabályozást jóváhagyó testület anyagi felelősségének kérdése is felmerül. Nyilvános telek kialakításának tilalma a fejlesztési területeken nem célszerű, mivel a keretővezet módosítás után mindenképpen új telekosztás alakul ki.</p>	<p>A tényleges helybiztosítás nem csak KSZT, hanem a FÉK 3. számú melléklete alapján is elvégezhető. (Lsd. 129.§). Az elmúlt időszakban a Főv. Kgy. több ízben hagyott jóvá a főúthálózatra vonatkozó keretszabályozást, pl. az M0-gyűrűre, a Külső keleti körútra illetve a Rákospalotai határútra vonatkozóan.</p> <p>Nyilvános telek kialakításának korlátozása indokolt, mivel a kialakult területeken is csak szükségmegoldásként fogadható el.</p>
<p>6. § A magánút kialakításának lehetősége „gumiszabály”. A magánút számára megkívánt önálló övezetet pontosítani kell (Köu-3 ?). A kül- és belterületi fejlesztési területeken a magánút kialakításának tilalma nem indokolt.</p>	<p>A magánútra vonatkozó előírások az igen szerteágazó vélemények figyelembevételével jelentős mértékben átalakultak. A FÉK továbbra sem preferálja a magánút jogi intézményének alkalmazását, azt sok általános jelleggel szabályozza. A minimális szélesség meghatározása kerületi hatáskörbe került, egyetértve az NHK véleményében szereplő legalább 8 m-es szélességre vonatkozó elvárással.</p> <p>A rendelkezés az alábbiak szerint pontosításra került. „Közforgalom elől el nem zárt, KÖu-1 vagy KÖu-2 keretővezetbe sorolt közúthálózati elemhez csatlakozó, kiszolgáló út szerepkörű magánutat csak KSZT alapján lehet kialakítani. A visszamaradó telekméreteket az építési övezeti, övezeti előírásoknak feleljenek meg. Jelen rendeletnek a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.”</p> <p>Az új fejlesztési területeken magánút helyett közterületet kell kialakítani, ami településrendezési szerződés keretén belül biztosítható. Ily módon annak kialakítása pl. nem terheli a kerületet.</p>
<p>7. § Szintterületi mutató számítása A bruttó szintterületbe beszámítandó többletparkoló és tároló területek bevonása helyett célszerűbb a felszín feletti épületrész bruttó szintterületi mutatójának csökkentése. Megjegyzés: Lakás és a lakáshoz tartozó, épületben elhelyezett személygépjármű tároló terület csak együttesen legyen értékesíthető.</p>	<p>A rendelkezést módosítottuk a hatályos rendelet szellemében, nem csak lakóépület esetében, hanem általánosan alkalmazható így az előírás. A szintterületi mutató területileg differenciáltan került csökkentésre.</p> <p>Szakmai szempontból egyetértünk, de egy ilyen jellegű előírás meghaladja a FÉK lehetőségeit.</p>
<p>9. §</p>	

Egyéb általános rendelkezések Több keretövezetbe tartozó építési telek beépítési feltételeinél a beépítés szempontjából kedvezőtlenebb telekrészt is legalább az annak megfelelő építési paraméterekkel célszerű figyelembe venni.	A rendelkezés is ezt tartalmazza.
10. § Településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények A fejlesztési területek átminősítése esetén a településrendezési szerződés résztvevői között nem szükséges a Fővárosi Önkormányzat részvétele, mivel az átminősítés feltételeit az FSZKT-ban és az átminősítés feltételeiben rögzítik.	A fejlesztési területek az Ötv.-ben meghatározott fővárosi feladatokat érintenek, ezeken a területeken kiemelt fővárosi szabályozás és a fejlesztés feltételeit meghatározó településrendezési szerződés szükséges, ahol nemcsak kívánatos, de alapvető, hogy az átalakulás feltételei a főváros közreműködésével és egyetértésével kerüljenek kialakításra.
11. § Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések A VK övezetben a zárt sorú beépítésnél új épület földszintjén minden 200 m ² -t meg nem haladó kereskedelmi egység után <u>is</u> kelljen parkolóhelyet létesíteni. Parkolóházas, bérleti szerződéssel biztosított parkolónál gondoskodni kell arról, hogy egy parkolóhelyre több szerződés ne szójjon.	A rendelkezés szó szerint tartalmazza. A vonatkozó rendelkezés a tapasztalt visszaélések és más kerületek kérésének megfelelően törlésre került.
14. § Járművek elhelyezési lehetőségének kialakítására vonatkozó rendelkezések A „lakóépületben, új beépítés esetén létesülő parkolók 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni” kitétel új beépítés esetén kérdéses a beépítés értelmezése (építési telek?, építési tömb?) Mit jelent az új beépítés és miért kell az épületben vagy terepszint alatt elhelyezni? A várakozóhely telken belüli gyalogos megközelítése pontosítandó. Új beépítés értelmezése szükséges.	Új beépítés helyett az OTÉK-nak megfelelően „új épület építése” szerepel. A kifogásolt rendelkezés törlésre került. Új beépítés helyett az OTÉK-nak megfelelően „új épület építése” szerepel.
17. § Lakásépítésre vonatkozó általános előírások 17. § (3) bekezdés Új lakás homlokzatának telepítési távolsága nem korlátozhatja az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság kihasználását. Részletes végiggondolása szükséges. (pl.: keskeny utca, udvari homlokzatok, lakó- és más funkciók, épületek viszonya új és régi lakás esetén).	A rendelkezés az alábbiak szerint módosult: „Zárt sorú beépítés esetén – egy telken belül is – új építésű lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatának telepítési távolsága másik homlokzattól mérve - a közterület felőli homlokzat kivételével - legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke.
18. § Rendelkezések a városkép és a városszerkezet védelme szempontjából kiemelten kezelendő területekre és útvonalakra 18. § (2) bekezdés e) pont A Z-KP; Z-KK; Z-FK keretövezetek átalakításának, felújításának terveihez megkívánt térrendezési-térépítészeti tervpályázat előírása (Havashalom tér, Pálfi tér, Hősök tere, Sashalmi sétány, Petőfi kert, Andócs tér) indokolatlan.	Ezen előírások csak az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt közcélú zöldterületekre vonatkoznak, a felsorolt XVI. kerületi területek nem tartoznak ebbe a kategóriába.
18. § (7) bekezdés A kiemelt látvány érzékeny útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületekhez szükséges elvi engedély útvonalra szakaszra kiterjedését a kerületi önkormányzat csak rendeletével (pl.: KVSZ vagy KSZT) tudja meghatározni.	Az észrevétel figyelembevételével módosítottuk a szövegtervezetet, amely a bekezdések átszámozása után az alábbiak szerint változtak: „(9) Az 5. számú melléklet f) pontjában felsorolt és az FSZKT-ban (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő látványérzékeny útvonalakkal határos telkekre tervezett új

	<p>épületek létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit elvi engedélyben kell tisztázni az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott útvonalszakaszra kiterjedően."</p> <p>„(10) Az 5. számú melléklet g) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a jellegzetes városkép zavartalan feltárulásának, érvényesülésének követelményeit elvi engedélyben kell tisztázni az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott rálátási irányokból, illetve kilátópontokból készített látványtervek alapján."</p>
<p>22. § Reklámcélú felületek elhelyezési szabályai 22. § (4) bekezdés Építési védőháló reklámcélú hasznosításának korlátozása nem indokolt, mert gátolja az elavult épületek önerős felújítását.</p>	<p>Nem volt cél gátolni az elavult, jórészt társasházi tulajdonú épületek önerős felújítását - maga a védőháló reklámcélú hasznosíthatósága éppen a felújítás finanszírozását segíti - de ugyanakkor indokolt korlátozni a városképi szempontból túlméretezett reklámcélú felületeket.</p> <p>A m² meghatározásával a cél a felújítás alatt álló épület homlokzatának bemutatása.</p> <p>A 22. § (4) bekezdése egyébként Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2005. (IV. 22.) Önkormányzati rendeletének szövegét tartalmazza.</p>
<p>23. § Rendelkezők a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről 23. § (2) bekezdés Intézmények környezetének rendezésére előírt terv nincs meghatározva.</p>	<p>A 23. § (2) bekezdése számozása (5)-re változott és az alábbiak szerint került pontosításra:</p> <p>„(5) Iskolák, óvodák, kórházak és fekvőbeteg-ellátó egészségügyi intézmény közterületi környezetének rendezése csak a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével végezhető. Ezzel egyidejűleg biztosítani kell a legközelebbi tömegközlekedési váróhely és az intézmény közötti biztonságos gyalogos közlekedés feltételeit."</p>
<p>23. § (3) bekezdés Vendéglátó teraszok árnyékoló szerkezetei milyen meredekségig tekinthetők vízszintesnek?</p>	<p>A 23. § (3) bekezdés számozása (6)-ra változott, és az alábbiak szerint került pontosításra.</p> <p>„(6) Vendéglátó teraszok árnyékolása csak az épület homlokzati síkjával párhuzamos legalább 2,5 m belmagasságú, a talajhoz nem rögzített, szétszerelhető vagy az épület homlokzatára felszerelhető árnyékoló szerkezettel alakítható ki. A vendéglátó teraszok legfeljebb 1,5 m magasságig keríthetők körbe az átláthatóságot biztosító módon."</p>
<p>23. § (7) bekezdés Új közterületek Mindkét oldalon zártosú beépítés esetére is vonatkozzon fasor létesítési kötelezettség.</p>	<p>23. § (8) bekezdése tartalmazza a kért előírást az eredeti szövegtervezet szerint.</p> <p>„(8) Előkert nélküli vagy 5 m-nél kevesebb előkert beépítés esetén"</p>
<p>24. § (7) bekezdés Csoportosan elhelyezett pavilonok (egyenként bruttó 12,0 m² alapterülettel) összesített bruttó alapterülete legyen maximálva.</p>	<p>Az észrevétel figyelembevételével módosítottuk a szövegtervezetet az alábbiak szerint:</p> <p>„(7) Pavilonok – egységes megjelenést biztosító tervek alapján – csoportosan is elhelyezhetők, de összesített bruttó alapterületük nem haladhatja meg a 48,0 m²-t."</p>
<p>26. § Magas építmények elhelyezése A XVI. kerület nem érintett a magas házak elhelyezésében és így annak tervezett</p>	<p>A véleményben ellenezett toronyház elhelyezési lehetőséget a FÉK-tervezet módosított szövege már nem tartalmazza.</p>

bonyolult szabályait nem kívánja véleményezni. Budapest területén <i>magas házak, illetve felhőkarcolók elhelyezését ellenzi.</i>	
33. – 34. § Kötelezően biztosítandó zöldfelületek számítása. 33. § (2) bekezdés A kötelezően előírt zöldfelület 50%-ának egybefüggő kialakítása nem biztosítja az általánosan elképzelt szándékot.	A szándék az, hogy a legkisebb zöldfelület mértékének legalább a fele egybefüggő zöldfelület legyen, mert a környezeti légállapot javítását, kondicionálást csak a nagyobb, összefüggő zöldfelület tudja biztosítani.
33. § (3) bekezdés Ugyanígy az 1 ha feletti telek kötelező zöldterületének minimális 10 méteres szélessége sem biztosítja az általánosan elképzelt szándékot.	A rendelkezés törlésre került.
33. § (5) bekezdés A 10 m ² -nél kisebb alapterületű egységben létesített, növényzettel fedett terület számításán kívül hagyása irreális. Kérjük törlését. Indok: BÉK előírásainál nagyobb zöldfelület esetén nem tartható a szabály.	Az előírás ösztönöz a hatékonyabb, nagyobb összefüggő területek kialakítására (egyébként nem szokott gyakran az előírtnál nagyobb zöld létesülni). A szakmai egyeztetéseknek megfelelően az értéket 10 m ² helyett 20 m ² -ben határoztuk meg, hasonlóan az OTÉK-hoz, mely szerint a tetőterek is csak 20 m ² felett figyelembe vehetők.
34. § (1) bekezdés A zöldfelület számításnál a vízfelület nem hagyható figyelmen kívül, lakóépület esetében sem. A vízfelület teljes felülete zöldterület mértékébe számítható az övezetben meghatározott zöldfelület mértékének adott százalékáig.	Az OTÉK nem teszi lehetővé a vízfelületek beszámítását, ennek megfelelően a rendelkezés az alábbiak szerint módosult (2.bek.-ként): „A beépítésre szánt keretövezetekben a magasabb rendű jogszabályban meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték és jelen szabályzatban előírt zöldfelületi mérték különbözetébe a vízfelület 50%-ában beszámítható, ha a víz mélysége legalább 30 cm.”
34. § (3) bekezdés A vertikális zöldfelületet a belső zónában sem ajánlott beszámítani a zöldfelületbe.	A belső zónában továbbra is javasoljuk alkalmazni, a XVI. kerületet nem érinti. OTÉK módosítás is bevezette a beszámíthatóság lehetőségét.
34. § (4) bekezdés A lég- és vízáteresztő burkolat definíciója hiányzik, így a kötelező zöldfelületbe való számítása nem korrekt.	Az OTÉK nem teszi lehetővé a legkisebb zöldfelületen belüli burkolat-beszámítást, mivel a fogalom (92.) növényzettel borított területet ír, így a bekezdést töröltük.
35. § A zöldfelületek védelme 35. § Közparkban, közkertben, temetőben, jelentős zöldfelületű intézményterületeken építési tevékenységek KSZT-hez való általános rögzítése nem reális.	A rendelkezés kizárólag a védett létesítményekre vonatkozik. Ezeknek jelentősége miatt véleményünk szerint reális az előírás, mivel a sorolt területhasználatok változtatásai komplex megközelítést igényelnek és a KSZT e komplexitást „bírja”, s az ad hoc beavatkozások lehetőségét elvben kizárja.
35. § (3) bekezdés A fővárosi jelentőségű védett erdőterületen a meglévő növényállomány megakadályozhatja bármilyen építési tevékenység végrehajtását, amely megfelelő fapótlással engedélyezhető lenne.	Nem fogadható el az észrevétel, mivel a védettséget élvező területeken a növényzetnek kell prioritást biztosítani, nem az építményeknek.
36. 37. § Környezetvédelem	

<p>36. § (2) bekezdés A hulladékudvar elhelyezhetősége pontosítandó, a meglévők jövőbeni használatáról is rendelkezni kell.</p> <p>Meghatározott övezettől 50 méteres távolságon belüli létesítési tilalmakat össze kell vetni a 15. § üzemanyagtöltő állomásokra vonatkozó szabályaival, illetve a 36. § (1) bekezdésével.</p>		<p>Az 5/2002. (X.29.) KvVM rendelet meghatározza a hulladékudvarok telepítésének feltételeit és indirekt módon „tereli el” a lakóterületektől. A meglévők megtarthatók, új csak a felsorolt keretövezetekben létesíthető, ha a telepengedély-rendelet változik és a gyűjtőudvar megszűnik, később már nem létesíthető a felsorolt keretövezetekeken kívül. A rendelkezések pontosításra kerültek.</p>
<p>37. § (2) bekezdés Az FSZKT-ban lehatárolt átszellőzési sávokban előírt aktív felület aránya csökkentésének tilalma megvizsgálandó, tekintettel a lehatárolt területbe eső építési övezetek beépítési lehetőségére. Az aktív felület megőrzése az FSZKT övezeti besorolásának feladata. Ugyanez az ökológiaillag érzékeny területekre is érvényes, meggondolandó, hogy az egyébként zöldfelületként használt, pl. erdőterületeken, a keretövezetben megengedett építmények elhelyezhetők legyenek, főként ha az a környezetének fásításával jár.</p>		<p>Megvizsgáltuk, az előírást az alábbiak szerint módosítottuk: „Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gks, Gp) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretövezetre megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni.”</p> <p>Az erdőterületeken a beépíthetőséget az OTÉK limitálja, legalább 10 ha méretű telken szabad épületet elhelyezni. Az ökológiaillag érzékeny területeket az ökoháló, zöldfolyosó övezete fedi le, melyben a kialakult karakter megváltoztatása (további építés) nem megengedett.</p>
<p>37. § (6) bekezdés A lapostetős épületek ellátása extenzív zöldtetővel kizárólag a gazdasági övezetben célszerű.</p> <p>Csak a gazdasági övezetekben legyen kötelező az extenzív zöldtető létesítésére új épület esetén (75%), illetve a bővítés felületének 75%-án lapostető (max. 6% lejtés) esetén.</p>		<p>A rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk. „Új, vagy bővítésre kerülő lapos tetős épületeken, 1000 m²-nél nagyobb, új tetőfelület esetén a tető felületének legalább a 75%-án tetőkertet kell létesíteni.”</p> <p>A zöldtető létesítésének az előírása indokolt, a nagyméretű, hőreflektáló (elsősorban kereskedelmi) épületek gyakorta létesülnek pl. vegyes területeken, közel lakóterülethez vagy a lakóterületen, ahol szintén szükséges a zöldtető kondicionáló hatása.</p>
<p>37. § (7) bekezdés Meglévő üzemanyagtöltő állomás telekhatárától mért 50 méteren belül elhelyezhető, övezetben megengedett funkciókat korlátozni értelmetlen.</p>		<p>E bekezdésben foglaltakat magasabbrendű jogszabály (21/2001. KR. És módosításai) kezeli, a bekezdést töröltük.</p>
<p>41. § Városképi illeszkedés, csatlakozás követelményei A városképi illeszkedés szabályai bonyolultak, meghatározásai nem egyértelműek („tűzfalnak felső élére fektetett 45°-os sík”) az elvi építési engedély nem biztosítja a több, eltérő magasságú tűzfalhoz való kedvező igazodást.</p>		<p>Ezen és több hasonló észrevétel alapján a 41. §-t jelentősen leegyszerűsítettük, egyetértve avval, hogy célszerűbb KÉSZ-ben ill. KSZT-ben – területspecifikus ismeretek alapján – az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét megadhatni.</p> <p>A normaszöveg javaslat az alábbiak szerint változott:</p> <p>„41. § (1) Zártorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét.</p> <p>(2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni.</p> <p>(3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozás), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni.”</p>
<p>II. Beépítésre szánt területek</p>		

44. § Lakóterületre vonatkozó általános előírások	
44. § (2) bekezdés Az alapellátás biztosítására létrehozható övezetekben a keretszabályozási határértéktől eltérő értékek meghatározhatósága az ott lakás elhelyezési tilalommal együtt sem biztosítja a környező lakóépületek védelmét, főként, ha az nem önkormányzati funkciót lát el.	A kertvárosias lakóterületeken belül is szükség van az alapellátás biztosítására. A kismértékű megengedett beépítettség (pl. 10%) mellett a funkciók azonban nem helyezhetők el, minden esetben keretővezetet kellene módosítani, ami nem életszerű. Mivel a kijelölés csak KÉSZ alapján történhet, a környező meglévő beépítés figyelembevételével kell az önkormányzatnak dönteni.
47. – 48. § Ln-T nagyvárosias telepszerű lakóterület 47. § (4) bekezdés A keretővezet területét magába foglaló szabályozási terv legkisebb lehatárolható területe a Köu-1 területekkel lehatárolva irreálisan nagy és a keretővezet szabályozását nem befolyásoló terület kijelölését eredményezi. Csak a telepet határoló utak adják a lehatárolást.	Az észrevétel alapján a szöveg pontosításra kerül az alábbiak szerint: „KSZT-t legalább Köu-1 keretővezetű területek által lehatárolt területegységben található Ln-T besorolású tömböket magába foglaló területrésze kell elkészíteni.”
48. § (2) bekezdés A meglévő lakóterületen új terepszint alatti járműtároló elhelyezéséhez az értékes fás növényzet védelmének figyelembevétele kitétel szubjektív.	Az előírás változatlan fenntartását javasoljuk, KSZT készítésénél figyelembe veendő.
48. § (3) bekezdés A 3. sz. táblázatban rögzített általános határértékek eltérő mértéke a kialakult és új telepszerű beépítés esetén indokolatlan. A kialakult lakótelepeken szigorúbb zöldfelületi mutatót megállapítani, ugyanakkor az új telepszerű területeken megengedőbb beépítési mértéket alkalmazni nem célszerű. Az új területek nagyobb mértékű beépítése és kevesebb zöldterület biztosítása nem segíti a kialakult lakótelepek parkolási, ellátási és építészeti megjelenési gondjainak enyhítését.	A kialakult lakótelepek nagy előnye a nagy zöldfelületi mérték, ennek megtartása indokolt. További felülvizsgálat alapján itt a szintterületi mutató további csökkentése indokolt (2,5). Új területeken a kerület KÉSZ-ben természetesen tovább szigoríthat.
50. § Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület	
50. § (1) bekezdés A 12,5 méter épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésének az átmeneti rendelkezésében foglalt 12,0 méterre való csökkentése az eddig alkalmazott építménymagasságtól jelentősen eltér, amely a korábban említett átmeneti időszakban a környezettől, adottságoktól eltérő beépítést eredményezne.	Az észrevételnek megfelelően 12,5 m –re pontosítottuk az előírást a 121.§-ban.
50. § (6) bekezdés Új épület esetén a kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú, önálló épület elhelyezésének tiltása felveti az új épület meghatározásának definiálását (meddig új?). Az 5. sz. táblázat a jelenlegi BVKSZ-től eltérő, annál nagyobb bruttó szintterületi mutatója és nagyobb beépíthetősége ellentmond a kisvárosias beépítés jellegének. Elfogadhatatlan változtatás!	Új épület helyett az OTÉK-nak megfelelően „új épület építése” szerepel. KÉSZ-ben a kerület korlátozhatja. Ha indokoltnak tartja, továbbra is a ma hatályos értékeket alkalmazhatja.
52. – 53. § Lke-1 kertvárosias, intenzíven beépíthető lakóterület 52. § (1) bekezdés f) pont	

„Kézműipari” épület elhelyezése intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületen nem kívánatos, konfliktusforrás.	KÉSZ-ben a kerület korlátozhatja, ha indokoltnak tartja.
52. § (5) bekezdés A keretövezetben megengedett lakások száma önmagában nem határozza meg az építési telek, terület terhelését, ezért az önálló rendeltetési egység fogalmának bevezetése indokolt (iroda, műterem, üzlet, stb.).	KÉSZ-ben a kerület az előírást tovább differenciálhatja.
52. § (8) bekezdés Az épület bruttó alapterületének a legkisebb keretövezetben megengedett telekmérethez való viszonyítása praktikus, de e szándékot pontosan kell megfogalmazni.	Az előírást töröltük, szükség esetén KÉSZ-ben szabályozható.
52. § (9) bekezdés Járműtároló önálló épületben való elhelyezéséről szóló szabályozás ellentmondásban van az 53. § (3) bekezdésével, ahol önálló épületben kisépítési funkció elhelyezhető.	A két rendelkezés tartalmilag nem függ össze.
53. § (4) bekezdés A 7. sz. táblázatban a legkisebb zöldfelület mértéke meghatározandó.	Az észrevételnek megfelelően a 7. sz. táblázatban a legkisebb zöldfelület mértéke meghatározásra került.
60. § Általános előírások a városközponti területekre 60. § (2) bekezdés Az építési telek beépíthetőségét helyesen a közúti kapcsolat biztosítja.	A rendelkezés törlésre került, mivel 2008. évi XLIX. Tv. 1.§-a az építési telek fogalmát tartalmazza.
60. § (3) bekezdés Tisztázandó, hogy a KSZT kötelezés a vegyes terület minden keretövezetére vonatkozik-e vagy csak a városközponti területekre (Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE), tehát a VK területre nem vonatkozik (szöveg így érthető). Helyes fejezet alcím: „Általános előírások a vegyes területekre” lenne.	A normaszöveg a javaslatnak megfelelően javításra került.
65. § Vk központi vegyes terület 65. § (2) bekezdés h) pont Pontatlansága miatt törölendő.	Kerület KÉSZ-ben pontosíthatja.
65. § (6) bekezdés A kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület fogalmát pontosítani kell, így nem értelmezhető.	Konkrét javaslat esetén pontosítjuk.
65. § (7) bekezdés A környezetben lévő, meglévő épületek szintszámának vagy a környezet meghatározása esetleges.	KÉSZ-ben a kerület pontosíthatja, ha indokoltnak tartja.
66. § Vk-Z jelentős zöldfelületű központi vegyes terület 66. § (3) bekezdés A keretövezetben nem korlátozott építménymagasságnál a zászlótartó oszlop magassági korlátozásának nincs értelme.	OTÉK szerinti fogalom-meghatározás.

<p>67. § V_k-Z_L jelentős zöldfelületű, lakófunkció elhelyezését is lehetővé tevő központi vegyes terület</p> <p>67. § (5) bekezdés Lakásépítést lehetővé tevő övezetben a környezetben elhelyezkedő lakóépületek átlagos beépítése és szintterületi mutatója, valamint a megengedett, legfeljebb 25%-os beépítés és az 1,0 szintterületi mutató nem mindig hozható összhangba.</p>	Nem lehet célja a szabályzatnak, hogy minden egyes paramétert ki lehessen használni. A rendelkezés módosítását nem tartjuk indokoltnak. KÉSZ-ben a rendelkezést a kerület pontosíthatja, ha indokoltnak tartja.
<p>69. § G_{ksz} gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület</p> <p>69. § (2) bekezdés a) pont A „nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység” nem értelmezhető.</p>	OTÉK szerinti fogalom-meghatározás.
<p>69. § (2) bekezdés b) pont Az épületen belül a tulajdonos és használó személyzet számára szolgáló lakások építése, korlátok nélkül, visszaélésekre fog alkalmat adni.</p>	KÉSZ-ben a kerület korlátozhatja, ha indokoltnak tartja.
<p>69. § (5) bekezdés A keretövezetben elhelyezett épület meghatározás nem egyértelmű, hogy a tömbben építési telkenként vagy hogyan értelmezendő.</p>	Az észrevételnek megfelelően a rendelkezés pontosításra került, a többi keretövezetre vonatkozóan is: „A keretövezetben telkenként a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6.000 m ² -t, 300 m-es körzeten belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 10.000 m ² -t.”
<p>71. § G_{ksz}-Z jelentős zöldfelületű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület</p> <p>71. § (5) bekezdés A keretövezetben elhelyezett épület meghatározás nem egyértelmű, hogy a tömbben építési telkenként vagy hogyan értelmezendő.</p>	Az észrevételnek megfelelően a rendelkezés pontosításra került, a többi keretövezetre vonatkozóan is. „A keretövezetben telkenként a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6000 m ² -t.”
<p>83. § K-SP nagyterjedésű, sportolási célú területek</p> <p>83. § (4) bekezdés A melléképítmények részletezése nincs összhangban a nagyterjedésű területet igénylő funkcióval.</p>	A melléképítmények elhelyezhetősége minden egyes keretövezetben szabályozott. A sportterületek esetében kivétel nem indokolt. A melléképítmények az OTÉK módosításnak megfelelően pontosításra kerültek.
<p>85. – 86. § K-T temetők területei</p> <p>85. § (1) bekezdés m) pont Temető területén vendéglátás építményei: abszurd.</p>	Bár bizonyos esetekben elképzelhető, az észrevételnek megfelelően a funkciót töröltük.
<p>86. § (2) bekezdés A kegyeleti építmények korrekt meghatározása hiányzik (sírok?).</p>	A tervezet nem tartalmaz „kegyeleti építmény” fogalmat.
<p>86. § (3) bekezdés</p>	

A felépítmény fogalma és a szintszám egyértelmű meghatározása szükséges.	A rendelkezést töröltük.
86. § (6) bekezdés A kerítés 3,0 méteres magassága OTÉK ellenes. A 30. sz. táblázat. A beépítésbe beleszámítandó területek meghatározása szükséges.(Sír építmények is?)	OTÉK-kal nem ellentétes, a FÉK helyi építési szabályzat, így az OTÉK 44.§ (6) szerinti helyi előírás működik (ilyen hiányában mutat utat az országos szabályozás). A beépítési mértékbe az engedélyköteles építmények számítanak bele, a „normál” sír nem.
III. Beépítésre nem szánt területek 93. § KÖu-1 fővárosi jelentőségű közúti területek 93. § (2) bekezdés Az elhelyezhető funkciók meghatározásában hiányzik a 15. § (1) bekezdése.	Az általános előírások tartalmazzák (92.§ (2) bek.). A 93. § (2) bekezdés felvezető sora az alábbiak szerint módosult: „A keretövezetbe tartozó közterületeken elsődlegesen: ”
93. § (4) bekezdés A gyorsforgalmi utak melletti 30,0 méter széles védőerdő sáv nem csak a mezőgazdasági területeken, hanem más, beépítésre nem szánt területeken is megvalósítandó. A szabad, beépítetlen területeken vezetett utak szabályozási szélességének szintén védőerdő sávot kellene létrehozni.	A rendelkezés célja a külterületek védőfásítása volt, belterületen nem minden esetben megvalósítható. KÉSZ-ben differenciáltan kezelhető. A rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk: „Gyorsforgalmi utak, valamint az országos jelentőségű főútvonalak mentén külterületen az út építési területének szélétől 30 m széles védőerdősávot kell telepíteni a beruházás részeként.”
93. § (5) bekezdés A kereskedelmi és vendéglátó létesítmény bruttó szintterületét egy egységre vagy számtalan egységre lehet értelmezni.	A rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk: „A közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai és átszálló csomópontjai területén, valamint közhasználatú parkolóházak és mélygarázsok esetén KSZT alapján helyszínenként összesen legfeljebb 100 m ² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény is elhelyezhető.”
93. § (6) bekezdés Közlekedési megállóhelyet, végállomást kiszolgáló aluljáró vagy felüljáró is szolgálná kerékpáros átvezetést.	Egyéb megfontolások miatt is törlésre került a rendelkezés.
94. § KÖu-2 városrész jelentőségű közúti területek 94. § (2) bekezdés Kiszolgáló és üzemi létesítmények közé tartozik-e a benzinkút a 15. § alapján nem építhető.	Az általános előírások tartalmazzák (92.§ (2) bek.) a benzinkút elhelyezésével kapcsolatos rendelkezést.. A 94. § (2) bekezdés felvezető sora az alábbiak szerint módosult: „A keretövezetbe tartozó területeken elsődlegesen: ”
94. § (3) bekezdés A 100 m ² bruttó kiskereskedelmi vendéglátó létesítmény területe összességében vagy	A rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk:

<p>egyenként értelmezhető. A városrész jelentőségű közúti területeken átszálló csomópontokban kereskedelem és vendéglátó létesítmény elhelyezése nem célszerű.</p> <p>Általános észrevétel: A KÖu-2 utak az Ötv. 63./A §-a szerint értelmezendők-e?</p>	<p>„Közforgalmú közlekedés hálózat végállomásai és átszálló csomópontjai területén KSZT alapján helyszínenként összesen legfeljebb 100 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény helyezhető el.”</p> <p>Igen, a főváros feladatköre.</p>
<p>95. § KÖu-3 helyi jelentőségű közúti területek 95. § (3) bekezdés A gyalogos övezetbe tartozó közterület meghatározása szükséges és tisztázandó, hogy saját lakóépület esetén sem használható kiszolgáló útként.</p>	<p>A rendelkezést pontosítottuk az alábbiak szerint: „Gyalogos utcáról vagy gyalogos övezetbe tartozó közterületről kiszolgált, önálló parkolóház, mélygarázs, felszíni parkoló nem építhető.” KÉSZ-ben a kerület tovább szigoríthatja, ha indokoltnak tartja. A gyalogos utak, zónák gépjármű forgalom általi igénybe vehetőségét a 20/1984. KHVM és a KRESZ szabályozza a konkrét kiépítés esetében.</p>
<p>98. § KÖk kötőtpályás tömegközlekedés területe 98. § (3) bekezdés A melléklet nem tartalmazza az állomások felsorolását. Az 500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény elbírálása, illetve összességében történő megjelenése nem értelmezhető és nem szükséges.</p>	<p>Az 1. sz. melléklet az FSZKT, így felsorolást nem tartalmazhat. Grafikailag került jelölésre. 500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény szabályozását továbbra is indokoltnak tartjuk.</p>
<p>101. § ZFK fásított köztér 101. § (3) bekezdés Az „épületet elhelyezni nem lehet” kitétel ellentétes a 36. sz. táblázat 2%-os beépítési mértékével.</p>	<p>A beépítés mértékébe az építmények tartoznak (gyűjtőfogalom, OTÉK 1. sz. melléklet-74.), az épület-elhelyezési tilalom nem ellentétes a 2%-os beépítési mérték megadásával.</p>
<p>102. § Z-KK közkert 102. § (3) bekezdés A közkertben vendéglátó épület elhelyezése nem javasolt.</p>	<p>A közkertek differenciált kezelése érdekében e rendelkezés megtartása indokolt, KÉSZ-ben a kerület korlátozhatja, ha indokoltnak tartja.</p>
<p>108. § E-T turisztikai erdő 108. § (2) bekezdés A nem önálló építményként szolgálati lakóépületnél nem tisztázott, hogy mivel kell együtt lennie. Az erdőterület fenntartását szolgáló építmény lehetőséget ad lakás elhelyezésére is.</p>	<p>Az észrevételnek megfelelően a rendelkezést pontosítottuk az alábbiak szerint: „A keretővezet területén, szabadon álló beépítési mód szerint, kizárólag: a) erdészház és melléképítményei.....”</p>
<p>108. § (4) bekezdés Az 500 m² max. alapterület meghatározás túlzott mértéket jelent.</p>	<p>KÉSZ-ben a kerület korlátozhatja, ha indokoltnak tartja.</p>
108. § (5)	

<p>100.000 m² min. telekmértéknél a 3 % beépítési mérték max. 5 db 500 m² alapterületű épületet jelent. (Egy egész erdészeti telep, pl. a Pilisben nincs ekkora) Ez az erdőterületek beépítését jelenti! Elfogadhatatlan! A beépítési %-ot csökkenteni kell 1%-ra. Szintterület mutató, építménymagasság hiányzik. Az erdőben létesíthető beépítés mértékét a ténylegesen erdő művelési ágban lévő területhez kell kötni, mert ez beindíthatja a magántulajdonú területek erdősítését.</p> <p>A 42. sz. táblázatban szereplő 3%-os beépíthetőség a legkisebb telekterület esetén is nagy beépíthetőséget jelent és szükséges lenne a <u>legkisebb beépíthető telek meghatározása is !</u>) (100.000 m²) A meglévő, ennél kisebb méretű telkek ne legyenek beépíthetőek!</p> <p>A zöldfelület mértékét a keretövezet esetében is rögzíteni kell, javasolt érték: 90%.</p>	<p>KÉSZ-ben a terület korlátozhatja az elhelyezhető épületek számát, méretét, ha indokoltnak tartja. Meghatározhatja a szükséges zöldfelület mértékét is.</p> <p>A legkisebb telekméretet az észrevételnek megfelelően, OTÉK szerint differenciáltuk.</p> <p>Az erdőművelés sajátosságai miatt nem indokolt.</p>
<p>109. § E-TV védett turisztikai erdő 109. § (2) bekezdés Az erdészház létesítését a reálisan szükséges erdőterület nagyságához kell kötni (50 ha felett). Az erdőterület fenntartását szolgáló építmény lakás is lehet, amelynek elhelyezése nem indokolt.</p>	<p>A szolgálati lakás szükségessége erdőkezelési kérdés, az 50 ha irreális, az OTÉK-ben meghatározott 10 ha is erős korlátozás. KÉSZ-ben a terület korlátozhatja, ha indokoltnak tartja.</p>
<p>110. § E-VE védőerdő 110. § (3) bekezdés Az erdőterületek fenntartását szolgáló építmények meghatározása szükséges.</p>	<p>Az észrevételnek megfelelően a rendelkezést pontosítottuk, az a) pontot töröltük.</p>
<p>112. § Má általános mezőgazdasági terület 112. § (4) bekezdés A bekezdés megfogalmazása nem egyértelmű. Gazdasági tevékenység 2 ha-nál kisebb területen is „elhelyezhető”. 2 ha területhez (kb. 4 hold) tanyát létesíteni mezőgazdasági szempontból irreális. A beépítés lehetőségét teremti meg, a művelés kötelezettsége nélkül.</p>	<p>Nem volt szándék a lakásépítést a mezőgazdasági területen előnyben részesíteni. A lakófunkciót nem javasoljuk megengedni. Ennek megfelelően korrigáltuk az előírást: „A keretövezetben lakás nem építhető.”</p>
<p>112. § (5) bekezdés 5 ha területhez kötött lakóépület építési lehetőség, a beépítés lehetőségét teremti meg a művelés kötelezettsége nélkül. „Budapesti tanyavilág”. Lehetőséget ad a „tanya”, valójában „nagytelkes” úrilak építéséhez. A 3%-os beépítési mérték 20 000 m²-nél 600 m², 50 000 m²-nél 1500 m² területű épületmonstrumokat is jelenthet. Az épület méreteket maximalizálni kellene.</p>	<p>Nem volt szándék a lakásépítést a mezőgazdasági területen előnyben részesíteni. A lakófunkciót nem javasoljuk megengedni. Ennek megfelelően korrigáltuk az előírást: „(4) A keretövezetben lakás nem építhető.” Az (5) bek. törlésre került.</p>
<p>113. § Mk kertes mezőgazdasági terület 113. § (4) bekezdés Tartós ott lakás célját szolgáló építmény (lakás?) létesítésének tilalma nem zárja ki a lakcímkénti bejelentkezéssel történő állandó ott tartózkodást.</p>	<p>Nem településrendezési kérdés.</p>
<p>113. § (8) bekezdés</p>	

<p>A bekezdésben foglalt telekmegosztás csak speciális esetekben, akkor lehetséges, ha a telek két útra nyílik. A nyeles telek kialakítása pedig a tervezet 5. §-a szerint nem lehetséges.</p>	<p>A rendelkezés törlésre került.</p>
<p>115. § Az övezet kijelölésének nincs értelme.</p>	<p>A Me keretövezet kijelölésének van értelme, mert a TSZT keretében (várospolitikai szinten) jóváhagyott, hosszú távú és térszerkezeti szempontból szükséges erdőfejlesztések, valamint a mai mezőgazdasági tevékenység fenntarthatósága érdekében, a területek egyéb irányú felhasználásának elkerülése, a terület biztosítása indokolja.</p>
<p>IV. Átmeneti rendelkezések a KÉSZ hatálybalépéséig 120. 121. 123. § Az átmeneti rendelkezések a keretövezetek területére vonatkozó előírásokkal együtt sem biztosítják azt a folyamatosságot, amely az egyes területek évtizedek alatt lezajlott fejlődését biztosították. A jelenleg érvényes BVKSZ-től és nemkülönben a KVSZ-től olyan mértékű túlépítési lehetőséget biztosítanak a rendelkezések, amelyek jóvátehetetlen beépítési és városképi eltéréseket okoznának. Az egyes területekre kidolgozott adottságait, történelmi hagyományait figyelembe vevő szabályozások akárcsak időszakos hatálytalanítása nem megengedhető.</p>	<p>A 4.§ (7) pontosításra került az alábbiak szerint: „Amennyiben jelen rendelet hatályba lépésekor egy adott területre nem vonatkozik hatályos KSZT vagy KVSZ, a KÉSZ hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó előírásokat a FÉK 120.-125. §-ában az egyes keretövezetekre meghatározott átmeneti szabályozási előírásokkal együtt kell alkalmazni.” Tehát az átmeneti rendelkezések csak a szabályzattal nem rendelkező területekre vonatkoznak.</p>
<p>V. A Fővárosi Szabályozási Keretűre vonatkozó előírások 129. § Területbiztosítást igénylő szabályozási elvek</p>	
<p>129. § (1)-(2) bekezdés A területbiztosítást igénylő szabályozási elemmel érintett telekalakítás esetén előírt KSZT készítési kötelezettség feltételezi a területbiztosítást igénylő, fővárosi érdekeltségű elem egzakt megadását, amely egyrészt műszaki, másrészt hatásköri (felelősségi) problémát vet fel. Az összvárosi érdekű – valószínűleg nagyobb területre kiterjedő – területbiztosítást igénylő elem egy szakasza nem szabályozható ki és a kiszabályozást jóváhagyó testület anyagi felelősségének kérdése is felmerül. (Építési korlátozás miatti kártérítés, kisajátítási kötelezettség)</p>	<p>A területbiztosítást igénylő szabályozási elemek esetében a főváros hatáskörébe tartozó elemekről van szó, amit a főváros ütemezetten a 3. sz. mellékletben kíván szabályozni.</p>
<p>131. § Kiemelt szabályozást igénylő összvárosi érdekű terület 131. § (2) bekezdés A KSZT tömbönkénti felülvizsgálati lehetőségére adott 7 év kezdeti időpontja nem rögzített.</p>	<p>7 évnél nem régebbi KSZT - véleményünk szerint - egyértelműen a hatálybalépéstől számítandó.</p>
<p>138. § Az FSZKT KSZT alapján történő pontosítása 138. § (2) bekezdés e) pont A KSZT alapján a területbiztosítást igénylő utak szabályozási szélességének alkalmazásával megváltozó övezetek kialakítása felveti az összvárosi érdekű övezet létrehozását, illetve jóváhagyását végző kerületi képviselő-testület kisajátítási költségét, amelyről az összvárosi érdek miatt szó sem lehet.</p>	<p>A területbiztosítást igénylő szabályozási elemek esetében a főváros hatáskörébe tartozó elemekről van szó, amit a főváros ütemezetten a 3. sz. mellékletben kíván szabályozni. A rendelkezés a FÉK-ből törlésre került, az ún. 48-as rendeletben kell szabályozni.</p>

<p>139. § Záró rendelkezések 139. § (1) bekezdés E rendelet hatálybalépését a közgyűlési elfogadást követően megfelelő időnek kell követni (kb. 2 év), így lehet biztosítani a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat, a Kerületi Szabályozási Tervek összhangba hozását a fővárosi szabályozással, hogy az építés szabályozottsága folyamatos legyen.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során a 2 év nem indokolt. A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építésjogi folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A jelölési rendszer is teljesen egyértelmű. A készülő KÉSZ-ek illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kal az összhangot biztosítani.</p>
<p>139. § (2) bekezdés A rendelet a hatályos KVSZ-k és KSZT-k helyett nem alkalmazható, azok módosításáig építési anarchia és a KSZT-k értelmezési lehetetlensége adódik.</p>	<p>Lsd. fent!</p>
<p>139. § (4) bekezdés A Fővárosi Önkormányzat egyetértési jogával az építésügyi hatósági engedélyek megadását követően már nehezen tud véleményt nyilvánítani.</p>	<p>A rendelkezés törlésre került.</p>
<p>A rendelet 4. sz. melléklete Az elővárosi zóna területe pontatlanul lehatárolt.</p>	<p>Konkrét észrevétel esetén pontosítjuk.</p>
<p><u>Fontos kiegészítés:</u> A BÉK nem rendelkezik az FSZKT módosítás véleményezési és egyetértési jogáról, mind a Főváros, mind a kerület részéről.</p>	<p>Nem ennek a rendeletnek a része, az ún. 48-as rendelet feladatkörébe tartozik.</p>
<p>B.) BÉK mellékletei 1. sz. melléklet Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)</p>	
<p>- Az FSZKT érthetetlen módon a területbiztosítást igénylő főutak irányadó szabályozását azon a területen is, ahol az útnak csak az egyik oldala beépített, a beépített területet érintően jelöli.</p>	<p>Az FSZKT irányadó szabályozás nem jelöli ki a majdani, tényleges igénybevétellel érintett tömböket. Miként a neve is jelöli, csak a nyomvonalat határozza meg.</p>
<p>- A térkép a Földhivatali adat elvárások ellenére telekosztás nem szerepel pl.: Mókus u., Gusztáv u.) KÖu-3 helyi jelentőségű közúti területekként tüntet fel sem használatában, sem tulajdonviszonyában nem közúti területet (pl.: Istráng utca meghosszabbítása a Rákospalotai határártól; Rákospalotai határártól - János utca – József által határolt terület, Szakaly u. – Bény u., fordítva is előfordul: pl: Békés Imre tér, Begónia utca). A Képviselő-testületnek véleményezésre megküldött térképmellékletek nem tartalmazzák teljes mértékben a Földhivatali adatokat, ugyanakkor az interneten közzétett FSZKT attól eltérően már jelöli a telekhatárokat.</p>	<p>Az észrevételek alapján az FSZKT tervezete az aktuális alaptérképen került ábrázolásra.</p>
<p>- A Cinkotai út melletti KV-EN területet erdőként tünteti fel).</p>	<p>A KV-EN keretövezet megszűnt, kialakult állapot lévén az adott keretövezetben természetesen kezelhető.</p>
<p>- A Rákospalotai határártól M0-ról levezető szakaszán a 2006. évben jóváhagyott FSZKT módosítását figyelmen kívül hagyja.</p>	<p>A jóváhagyott FSZKT módosítás ábrázolásra került .</p>
<p>- Az M0 kerületi szakaszán – a XVI. kerületi oldalon – a hatályos FSZKT szerinti védőerdő a tervezeten hiányzik vagy E-T turisztikai erdőnek van tévesen jelölve. Javítását kérjük.</p>	<p>OTÉK módosításnak megfelelően 100-100 m-es sávban E-VE került kijelölésre.</p>
<p>- A terven jelölt P+R parkolók mérete és elhelyezkedése részint erdőterületet érint</p>	<p>A Sarjú utcai terület csak kisebb részben erdősült. A Magtár utcai területen sincsen</p>

	(Sarló utca), részint fejlesztési területet érint (Magtár utca) és nem veszi figyelembe a közlekedési realitásokat.	jelentős beépítés. Az átszállást biztosító megállók közelében kedvezőbb helyszín nem található.
	- Az FSZKT a Kerületi Képviselő-testület határozataiban rögzített területhasználati és közlekedési elhatározásait figyelmen kívül hagyja. Körvasútsori körút Külső Keleti Körút Szilas menti főút	Az FSZKT által meghatározott irányadó szabályozásoknak a hatályos TSZT-t kell figyelembe venniük.
	Magtár utca melletti területek fejlesztési területként való feltüntetése	A hatályos TSZT-nek megfelelően kerültek ábrázolásra a fejlesztési területek.
	A Pesti határút irányadó szabályozásának 22,0 méterre való csökkentése nem biztosítja a lakóterületek mellett kialakítandó környezetvédelmi létesítmények elhelyezhetőségét és szervízút építését. A KSZT-k alapján meghatározott övezeti határok átvétele pontatlan. Ezért fordulhat elő, hogy a Védő utca (Lándzsa utcai lakótelep) és a Gksz-Z határa nem esik telekhatárra.	Az irányadó szabályozási szélesség alapján a tervezett közterület szabályozási szélessége a 22 m-t meghaladhatja (vagy az alatt maradhat), amennyiben a részletes tervezés ezt az eredményt adja. Az FSZKT-ben szereplő 22 m-es irányadó szabályozási szélesség a gyűjtőút kategóriának megfelelő, OTÉK-ban szereplő szélességi érték. Egy zöldsávós útvonalnál, különösen ha csupán gyűjtő úthálózati szerepkört tölt be, nem szokás szervízút kialakítása.
	A rendelet egyéb rajzi mellékletei nincsenek összhangban az FSZKT-n ábrázolt elemekkel (pl.: 2/c. melléklet nem tartalmazza a 2006-ban fővárosi rendelettel jóváhagyott kiszabályozott Külső Keleti Körút nyomvonalát).	Időközben átvezetésre került.
	A Képviselő-testület az 521/2006. (XI. 22.) Kt. sz. határozatában foglalt véleményét továbbra is fenntartja, miszerint: „A Képviselő-testület felhívja a Fővárosi Önkormányzat és a Főépítési Iroda figyelmét arra, hogy az új Budapesti Építési Keretszabályzat nem teremthet olyan helyzetet, amelyben a kerületek jelentős szellemi és anyagi ráfordítással kialakított Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatai (KVSZ) és az egyes területekre készült szabályozási tervek alkalmazhatatlanok legyenek, és a néhány bekezdést tartalmazó átmeneti rendelkezések szabályozzák az építést rövidebb-hosszabb időre. A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete javasolja, hogy a Budapesti Építési Keretszabályzat közgyűlési elfogadását követően, annak hatályba lépéséig megfelelő időt (kb.2 évet) kell biztosítani, hogy a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatokat és a Kerületi Szabályozási Terveket a fővárosi szabályozással összhangba lehessen hozni, így az építési szabályozottság folyamatos legyen.”	A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során a 2 év nem indokolt. A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építésszabályozási folyamatosságban nem történik törés, a kerületi KVSZ-ek és KSZT-ek a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók, a jelölési rendszer is teljesen egyértelmű. A készülő KÉSZ-ek illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kal az összhangot biztosítani.
XVII. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006. december 4.	- A tervezet sok helyütt át kíván venni kerületi hatásköröket, amikor apró részletekbe menően mindent szabályozni akar, ezért a kerületnek mozgásteret nem hagy, és a tulajdonnal való szabad rendelkezés alkotmányos jogát helyenként sérti. Ugyanakkor részterületeken ehhez képest szubjektív szempontok szerint engedélyezni lehetne különböző létesítményeket.	A FÉK nem jelenti a kerületek önállóságának csorbitását. A tervezet pontosításokat hajtott végre azokban a kérdésekben, amely az Ötv. által a fővárosi feladatellátáshoz, a fővárosi városfejlesztési célok eléréséhez szükségesek. Véleményünk szerint a tervezet keretjellegű és nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „ <i>Fővárosi keretszabályzat</i> : a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építésszabályozási követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”

	<p>– Az előterjesztés véleményeztetése nem felel meg a törvényi előírásoknak, mert:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ában foglalt egyeztetési eljárás és a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletben foglalt egyeztetések nem történtek meg; ▪ az egyeztetési anyag hiánytalanul nem áll a Képviselő-testület rendelkezésére (a tervezet 3. és 4. melléklete hiányzik); ▪ az új építési keretszabályzatot a kerületi önkormányzatok és az önkormányzati főépítések előzetes véleményének felhasználásával és kerületi egyeztetési eljárás végeredményeként kell a részletes kerületi önkormányzati véleményezésre bocsátani. <p>– A Képviselő-testület felhívja a fővárosi Önkormányzat figyelmét arra, hogy az új Budapesti Építési Keretszabályzat nem teremthet olyan helyzetet, amelyben a kerületek jelentős szellemi és anyagi ráfordítással kialakított Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) és az egyes területekre készült szabályozási tervek alkalmazhatatlanná válnak, és a néhány bekezdést tartalmazó átmeneti rendelkezések szabályozzák az építést rövidebb-hosszabb időre.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02. küldte ki az érintetteknek, így valamennyi kerületi önkormányzati szervnek is. A Főváros által elindított munka az Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy a BVKSZ és FSZKT metodikai jellegű módosítását a magasabb rendű jogszabályi változtatások indokolják. A FÉK összhangban van a Fővárosi Közgyűlés településfejlesztési döntéseinek figyelembevételével megállapított Budapest főváros településszerkezeti tervében foglaltakkal és a 2005-ben elfogadott és 2006-ban módosított Budapest Középtávú Városfejlesztési Programjával, az ún. Podmaniczky Programmal, és a hatályos országos jogszabályokkal, valamint a kerületektől bekért, 1998. óta jóváhagyott kerületi szabályozási tervek és városrendezési szabályzatokkal.</p> <p>Ezt követően került sor a FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel. A tervezet 3. sz. melléklete pótlólag, 2008. 09.12-én került kiküldésre.</p> <p>Az Étv. 9.§-ban és a 48-as rendeletben foglalt egyeztetések és eljárás a főváros részéről teljes körűen biztosított.</p> <p>A tervezet 3.sz. melléklete pótlólag, 2008. 09.12-én kiküldésre került, a 4.sz. melléklet a FÉK szöveges mellékleteként a normaszöveg része.</p> <p>Az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre kerületek mindegyike – kettő kivételével – válaszolt a megkeresésre, három kerület két alkalommal is élt ezzel a lehetőséggel. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más kerületek részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.</p> <p>Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítések számára Főépítész találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítések megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is bonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p> <p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építésjogi folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A jelölési rendszer is teljesen egyértelmű.</p> <p>A készülő KÉSZ-ek illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani.</p>
--	--	--

	<p>– Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete javasolja, hogy a Budapesti Építési Keretszabályzat közgyűlési elfogadását követően, annak hatályba lépéséig megfelelő időt (2 évet) kell biztosítani, hogy a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatokat és a Kerületi Szabályozási Terveket a főváros szabályozással összhangba lehessen hozni, így az építési szabályozottság folyamatossága fenntartható.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során a 2 év nem indokolt, lsd. fent. Új terv készítésénél kell a FÉK-et alkalmazni.</p>
	<p>– Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete fenntartja a jogot arra, hogy a törvényesen előírt egyeztetési eljárásban kialakuló anyagot részletesen véleményezze.</p>	<p>Az Étv. 9.§-ban és a 48-as rendeletben foglalt egyeztetések és eljárás a főváros részéről teljes körűen biztosított volt, a tervezet véleményezése a törvényesen előírt egyeztetési eljárásrendet követte. A beérkezett vélemények kiértékelését a főépítésekkel való konzultációt követően az Étv. 9.§ (4) szerint az eltérő vélemények tisztázása érdekében Budapest főpolgármestere egyeztető tárgyalást fog tartani, amelyre a hely és az időpont megjelölésével a véleményezési eljárás valamennyi érdekeltjét a tárgyalás előtt az előírt 8 nappal szemben legalább 45 nappal meg fogja hívni.</p>
	<p>– Fenti okok miatt Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete nem javasolja, hogy Budapest Főváros Közgyűlése a Budapesti Építési Keretszabályzat-tervezetet jelenlegi formájában elfogadja.</p>	<p>–</p>

2009. november 16.

BUDAPESTI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

II. fejezet Kerületi Önkormányzatok		
Véleményező	Vélemény	Válaszok
XVIII. ker. ÖNKORMÁNYZAT		
2007.	Korábban adott észrevételeit fenntartja. Az FSZKT keretövezeti javaslataival jórészt egyetért, helyenként azonban korrigálandó a hibák egy része az avult alaptérképből adódik. Kerületenkénti részletes konzultációt elkerülhetetlennek tartja.	A részletes konzultációra és az alaptérkép aktualizálására sor került. (A kerületi főépítések közös véleményére adott válaszokat lsd. külön!)
XIX. ker. ÖNKORMÁNYZAT	<p>1. Általánosságban Magasabb rendű jogszabályokhoz való illeszkedés:</p> <ul style="list-style-type: none"> Folyamatban van az OTÉK felülvizsgálata, mely bár a jogalkotó jelzése szerint nem a területrendezési részt érinti elsősorban, de kisebb mértékben az is változni fog, emiatt célszerű lenne a kormányrendelet végső formáját megvárni, mert az illeszkedés akkor lenne teljes. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 14.§. (2) bekezdése a főváros hatáskörébe keret szabályzat megállapítását helyezi. Ebből a tényből kiindulva kell a BÉK tervezetet szemlélni, és bizony azt látjuk, hogy az sok esetben túllépve hatáskörét, feleslegesen túl szabályoz, mely megítélésünk szerint kerületi hatáskör. Pl. 18.§, 23.§, 39.§, 40.§, 41.§, 42.§. Az egyes keretövezetek szabályozási paraméterei is a túlszabályozást tükrözik, a beépítettség mértéke és a telek nagyságra vonatkozó paraméterek megítélésünk szerint szintén kerületi hatáskörbe tartoznak. Ebben a tekintetben úgy ítéljük meg, hogy az Étv. fentiekben jelzett szakaszának nem felel meg a BÉK tervezet. 	<p>- Az OTÉK időközben megváltozott, a rendelettervezet ennek figyelembevételével került átdolgozásra (zöldfelületek, melléképítmények, parkolás stb. kérdéskörökben).</p> <p>- Véleményünk szerint a tervezet keretjellegű és nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „<i>Fővárosi keretszabályzat</i>: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építészjogi követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”</p> <p>A tervezet pontosításokat hajtott végre azokban az Ötv. által meghatározott kérdésekben, amelyek a fővárosi feladatellátáshoz, a fővárosi városfejlesztési célok eléréséhez szükségesek.</p> <p>A tervezet a keretövezeti paraméterek vonatkozásában nem minden meghatározó értéket rögzít, a kerületek számára e tekintetben is szabad mozgásteret biztosít. A paramétersor olyan értéket is tartalmazott, amelyet az OTÉK már tartalmazza. Ezek törlésre kerültek (pl. építménymagasság).</p> <p>A különböző észrevételek figyelembevételével bizonyos előírásokat leegyszerűsítettünk, ill. a részletesebb rendelkezéseket a KÉSZ-ek hatáskörébe utaltuk (pl. 41. §), egyeseket pedig átdolgoztuk az általánosíthatóság irányába.</p>

A 40. § pl. az alábbiak szerint alakult:

- „40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összárosi jelentőségű területeken a zártosú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (Ubm), a max. utcai homlokzatmagasságot (Uhm) és az épület legmagasabb pontját (Élp) minden utcaszakaszra vonatkozóan.

Az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.

Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (Ubm) értéke az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.

Az épület legmagasabb pontja (Élp) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.

(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.

(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,

a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.

b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és

- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret +6,00 m, vagy

- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,

(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:

a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,

b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:

- az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és
- a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és
- a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese”

Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:

Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága

Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszában a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület

- Jogi szempontból kifejezetten aggályosnak tartjuk a BÉK tervezet 139. §. (2) bekezdését, mely jogbizonytalanságot teremt az építéshatósági munkában. Ha pl. van egy hatályos kerületi KSZT, amit az Önkormányzat rendelettel fogadott el, az mindaddig hatályban marad, amíg a Képviselő-testület saját elhatározásából, nem változtatja meg, vagy –bejelentésre –, az Alkotmány Bíróság meg nem semmisíti azt. Ha a BÉK tervezet megpróbálja felülmúlni a hatályos kerületi szabályzatokat,

felőli oldalon:

a) a kémény, a villámhárító, valamint

b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.)

kivételével.

Élp: Építmény legmagasabb pontja

Élp = Ubm értéke + 6,0 m.

Uhm: Utcai homlokzat legnagyobb magassága

Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L)

Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.

Usz: Udvarszélesség

Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)

Udvari térarány

Az udvari térarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)

A városképi illeszkedés (csatlakozás) követelményei

41. § (1) Zártorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét.

(2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni.

(3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozást), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni."

A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani.

A szintterületi mutató egyes keretövezetekben való azonnali csökkentését a beérkezett

	<p>akkor sérül az Ötv. 63.§. /C (2) bekezdésében rögzített kerületi önkormányzati hatáskör, ami településrendezési tervek jóváhagyására vonatkozik. Az építésügyi hatóság két hatályos szabályozási paraméter közül melyiket alkalmazza? Ez jogbizonytalanságot teremt, kártalanítási igények sorozatát indíthatja el, melyért a helyzet előidézőjének, azaz a Fővárosi Önkormányzatnak kell helyt állnia.</p>	<p>vélemények alapján elvetettük. Új tervek készítése esetén azonban szakmailag indokolt. A jogszabály a 7 évet mint kógens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így a jogérvényesítési eljárás során a sikeres kártérítés megítélése nem valószínűsíthető az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben.</p>
	<p>– A főépítész, mint az új BÉK letéteményese: A Fővárosi Önkormányzatnak nincs véglegesített főépítésze. Ezért, ahogy, azt mi kerületi főépítészek, korábban is jeleztük, az egyeztetési folyamatot le kell állítani, hogy lehetősége legyen a későbbiek során kinevezendő főépítésznek a fővárossal kapcsolatos vízióját, és szakmai elképzeléseit rögzíteni, és érvényesíteni, a készülő építési szabályzatban. Ha folytatják az eljárást, annál kevesebb esélye lesz a főépítésznek hatást kifejteni a főváros szabályozására.</p>	<p>Az önkormányzati főépítési tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályairól és feltételeiről szóló 9/1998. (IV. 3.) KTM rendelet alapján a mindenkorai főépítész felelős a településrendezési tervek elkészíttetéséért, így az előkészített és az államigazgatási eljárásban elindított FÉK mihamarabbi jóváhagyásáért is.</p>
	<p>– Néhány általános észrevétel a BÉK tervezettel kapcsolatban: A BÉK tervezet egy hatalmas hiányossága, hogy nem választja szét a tervezett fejlesztések területbiztosításával kapcsolatban azt, hogy kinek az érdekében áll a beruházás. Célszerű lenne megelőzni a joggyakorlatban meglévő ellentéteket a főváros és a kerületek között, és egyértelműen felsorolni, ill. megállapítani, hogy melyik fejlesztés kinek a feladata. Javaslat: A KÖu 1-es lineáris közlekedésfejlesztési elemek, továbbá azok az utak, amelyek a tömegközlekedést szolgálják, a P+R parkoló területek, a kötött pályás közlekedés területei, valamint a légi közlekedés, továbbá a zöldfelületek kialakítása esetén az Ötv. 63.§./A iránymutatása alapján a fővárosi önkormányzat érdekében történne a kisajátítás, minden egyéb esetben a kerületi önkormányzat lenne a teherviselő.</p> <p>– Rendkívül aggályos az FSZT ily nagyarányú kiterjesztése kerületünk közigazgatási területére vonatkozóan, ami a teljes szakmai bizalom hiányát tükrözi. A főváros egyetértési jogának kikötése, a beruházási környezetet rontja, hosszabbítja az eljárást, és tovább bürokratizálja azt. A kerületi képviselő testületek sem akarnak rosszat saját polgáraiknak, nem értjük, hogy miért van erre szükség. A jelenlegi keretet ugyanis a BÉK már tartalmazza, ha övezeti átsorolásra van szükség, az ügyis bekerül a Fővárosi Közgyűlés elé, és teljesen felesleges még egy határozatot hozni arról, amit a Fővárosi Közgyűlés rendelettel elfogadott. Ha és amennyiben a Fővárosi Önkormányzatnak érdekeltsége van az adott terület fejlesztésében, úgy a BÉK tervezetben szereplő, fejlesztési megállapodás eszközével élhet, melynek szereplői a fővárosi mellett a kerületi önkormányzat, valamint a befektetők. Az Étv. és Ötv. fentiekben említett paragrafus helyei alapján megállapítható, hogy ez az intézkedés túlmutat a BÉK keretszabályozási rendszerén, és kerületi hatáskört von el.</p> <p>Javaslat: Az FSZT-s területek fogalom rendszerének törlése. A fejlesztési megállapodásra vonatkozó szabályozási előírások bővítése, és kiegészítése. (Kispesten pl. teljesen érthetetlen a dél-kelet Kispesten lévő L4-es keretövezet FSZT-s területté nyilvánítása)</p>	<p>A jelenlegi magyar törvényi rendszerben az érdeket a városrendezési szabályzatban nem lehet rögzíteni. A joggyakorlat az Ötv. feladatmegosztása alapján dönt.</p> <p>A TSZT „Funkcionális szerkezet” c. tervlapja meghatározza a „Városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egységek”-et. Mivel ezeken a területeken a keretövezetek körét a területfelhasználási kategóriához képest szabadabban lehet megválasztani, és ezeken a területeken várhatók a fővárost összvárosi szempontból érintő változások (infrastruktúra, terhelés), indokolt az FSZT jelölés kiterjesztése ezekre a területekre vonatkozóan.</p>

<p>2. Részletes észrevételek a BÉK tervezettel kapcsolatban:</p> <p>– A P+R parkoló területek számára nem egy konkrét telek, hanem egy csomópontban lévő nagyobb terület lett kijelölve, és a BVKSZ-ben szereplő parkoló számnál négyszer-öttször nagyobb parkoló kapacitás került megjelölésre. A térképen vizsgálódva kitűnik, hogy sokszor beépítésre nem szánt közlekedési területek telkére esne a P+R parkoló. Ha azonban a kérdést jobban átgondoljuk, akkor, azt látjuk, hogy felszíni parkolóként a megnövekedett parkoló szám nem fér el, hanem vagy mély garázst, vagy parkolóházat kell építeni. Ez viszont ellentmondásban van a terület beépítésre nem szánt jellegével.</p> <p>Javaslat: A P+R parkoló helyek kijelölésekor a fővárosi tulajdonban lévő területeket, a parkolóház építését lehetővé tevő keretövezetbe kell sorolni. A fentiekben említett fejlesztési szerződésre vonatkozó szabályozásban rögzíteni kell, hogy az ott beruházó befektetőnek az épület nagyságával arányosan, a Fővárosi Önkormányzat számára a P+R parkolókat meg kell építenie, és üzemelésre átadni a főváros arra illetékes szervének.</p>	<p>Az FSZKT-ban szereplő tervezett férőhely számok jelentős emelésének az oka, hogy a parkoló kapacitás nincs arányban a forgalom nagyságával. A P+R parkolók nem töltenék be a remélt szerepüket. (Bécsben jelenleg több mint háromszor annyi működő P+R parkoló áll rendelkezésre, mint amennyit terv szinten az FSZKT tartalmaz).</p> <p>Egyetértünk a javaslattal. Mivel azonban ehhez részletesebb vizsgálatokra, városépítészeti elemzésekre is szükség van, a főváros ezeknek a területeknek a besorolását a 3. számú mellékletben kívánja meghatározni, hasonlóan az egyéb területbiztosítást igénylő elemekhez.</p>
<p>– A tervezett BÉK 4. § (3) bekezdésével kapcsolatos észrevétel:</p> <p>Teljesen helytelen, és rossz kiindulási alapot jelent, ezért feltétlenül meg kell változtatni, ugyanis kerületünkben is számtalan olyan összefüggő terület felhasználási egység található, melyeket nem tudunk KÖu-1 utakkal körülhatárolni, ezért ez a bekezdés rendkívül aggályos. Pl. a kispesti panel lakótelepek egy összefüggő, jól körülhatárolható település szerkezeti funkcionális egységet képeznek, és sok esetben csak kiszolgáló úttal tudjuk elválasztani más funkcionális egységektől.</p> <p>Javaslat: Jelen rendelkezés törlése.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani.</p> <p>A hivatkozott rendelkezés összhangban az Étv.-vel megteremtí a kerület számára azt a lehetőséget, hogy a KVSZ felülvizsgálat részterületenként is elvégezhető legyen.</p>
<p>– 4. § (7) bekezdése:</p> <p>Felesleges az ideiglenes szabály megállapítása, hiszen a jelenleg hatályos KVSZ – k megfelelő alapot nyújtanak a hatósági munkához. Az új ideiglenes szabályok bevezetése zavart kelt, nehezíti a hatósági munkát, és jogbizonytalanságot eredményez. Az ebből eredő kártérítésekért a Fővárosi Önkormányzatnak kell a felelősséget vállalnia.</p> <p>Javaslat: A bekezdés törlése.</p>	<p>A rendelkezés kizárólag azokra a kerületekre vonatkozik, ahol KVSZ, KSZT nem vagy csak részterületekre vonatkozóan készült. A XIX. kerület esetében tehát nem kell alkalmazni. A rendelkezést a félreértések elkerülése végett pontosítottuk az alábbiak szerint: „Amennyiben jelen rendelet hatályba lépésekor egy adott területre nem vonatkozik hatályos KSZT vagy KVSZ, a KÉSZ hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó és a BÉK 120.-125. §-ában az egyes keretövezetekre meghatározott átmeneti szabályozási előírásokat együtt kell alkalmazni. A KÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg a FÉK vonatkozó átmeneti szabályozási előírásai az adott területre hatályukat veszítik.”</p>
<p>– 9. §</p> <p>A keretövezet szó helyett építési övezet kifejezést kérjük használni, mert keretövezet sem építési jogot, sem telekalakítási jogot nem keletkeztet, hanem csak az építési övezet</p>	<p>A rendelkezés eltérő keretövezeti besorolás esetén alkalmazandó. Azonos keretövezetű, de eltérő építési övezetek kezelése nem fővárosi hatáskör.</p>
<p>– 10. §</p> <p>Budapest Fővárosi Önkormányzat állapítson meg elővásárlási jogot a KÖu-1, azaz elsőrendű főút útszélesítéseinek terület biztosítása érdekében össz fővárosi szinten</p>	<p>Az elővásárlási jog törvényi háttére nem tisztázott, (egymásnak ellentmondó állásfoglalások is napvilágot láttak) a törvényi szintű szabályozás az elővásárlási jog</p>

	<p>valamennyi útvonal vonatkozásában. Ide tartozik többek között a Körvasút menti körút, mely tudomásunk szerint EU –s úgy nevezett „Zászlós hajó” projekt. Kérjük a Fővárosi Önkormányzatot, hogy a Körvasút menti körút megépítését a beruházások hierarchikus rangsorában helyezze az első öt projekt közé.</p>	<p>alapítását lehetővé teszi, de a jogintézmény jelenleg bizonytalan alapokon áll, így annak alapítása nem kizárt, de eljárási szabályok hiányában aggályos lehet, mivel a pontos keretek az A határozatra figyelemmel nem kerültek rögzítésre az Étv.-ben. A gyakorlat azt mutatja, hogy több helyen ennek ellenére az elővásárlási jogot az érintett Önkormányzatok alkalmazzák.</p> <p>A megvalósítás nem a keretszabályozás része, a főváros városfejlesztési terveiben szerepel.</p>
<p>–</p>	<p>14. § (1) bekezdés a), b) pontja: Felesleges előírni, hogy a parkolók 100 %-a épületben v. terepszint alatt legyen elhelyezve, mert a használat során bebizonyosodott, hogy szükséges a parkoló helyek legalább 20%-nak biztosítása a térszínen is, hiszen a lakások alatt kisebb üzleteket alakítanak ki és sokkal életszerűbb az a megoldás, ha ezek számára pl. kiszolgáló útról megközelíthető felszíni parkoló kialakítására is lehetőséget adunk. Javaslat: a 100% helyett 80 % megkötése.</p>	<p>A rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk: „Új épület építése esetén a személygépjárművek telken belüli elhelyezési lehetőségét az építési övezetre vonatkozó beépítési módnak és a funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell biztosítani:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) lakáshoz előírt parkolók 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni, b) zártosorú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 90%-át épületben kell elhelyezni, c) nem zártosorú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 50%-át épületben kell biztosítani szálláshely szolgáltatás, felsőfokú oktatás, egyéb közösségi szórakoztatás, egyéb művelődés, sportlétesítmény, igazgatás, fekvőbeteg ellátó gyógykezelés, egyéb funkciók esetében.”
<p>–</p>	<p>17. § (1) bekezdése: A benapozást át kellene értékelni, hiszen jelenleg a klímaváltozás korát éljük és az építési gyakorlatban volt már arra igény, hogy a lakószobákat kifejezetten az északi és keleti oldalra kívánták tájolni, ez az elképzelés támogatható. Mert vannak olyan lakók, akikre nézve a klímaberendezés allergiás tüneteket okoz. Javaslat: a feltételt elegendő egy lakószobában biztosítani.</p>	<p>A javaslatot elfogadjuk, az OTÉK módosítását követően a rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk: „Minden új építésű lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.”</p>
<p>–</p>	<p>17. § (3) bekezdése: A bekezdés aggályos, mert a homlokzat fogalma nem értelmezhető az új terminológia szerint, továbbá a lakásnak sincs homlokzata, csak az épületnek. Javaslat: Új lakóépület v. lakásokat tartalmazó épület közötti telepítési távolság - különböző telkek esetén, a hátsó kert mélysége- legalább az egymás melletti szomszédos épületek nagyobbik átlagos falmagassága (a falmagasság fogalom magyarázata a mellékletben), de legalább 8 m, kivéve sarok telek.</p>	<p>A rendelkezés az alábbiak szerint módosult: „Zártosorú beépítés esetén – egy telken belül is – új lakás homlokzatának telepítési távolsága bármilyen nyílászáróval rendelkező másik homlokzattól mérve - a közterület felőli homlokzat kivételével - legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke.”</p>
<p>–</p>	<p>18. § (2) bekezdés a), b) pontja: Az a) pont ellehetetleníti azt a kerületi szándékot, hogy először lebont, leszanál egy területet, majd azt összevonva egy nagyobb telekké, értékesíti azt. Ráadásul ez a szabályozási előírás pénzügyi, adózási szempontból is hátrányos lehet a tulajdonos önkormányzatra nézve.</p>	<p>Ez az előírás a kiemelten védendő, ill. védendő karakterű összvárosi érdekű területre vonatkozik, vagyis lényegében a történeti városmagot és az ahhoz kapcsolódó, összefüggő, jellemzően nagyvárosias területeket foglalja magába, tehát Kispestet nem érinti.</p> <p>Mindazonáltal a kérdéses előírást - a rá vonatkozó egyéb észrevételek figyelembevételével - átdolgoztuk az alábbiak szerint:</p>

<p>Milyen jogszabályi alapja van annak, hogy egy magán befektető tervpályázattal köteles kiválasztani a tervezőt?</p> <p><u>Javaslat:</u> Az a) b) pont törlése, e helyett bizonyos illeszkedési szabályok metodikájának meghatározása, részletesebben, mint a c) pontban.</p>	<p>18.§ (2) „(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken: a) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni, b) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos épületek bontása esetén tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.”</p> <p>A tervpályázat kiírása önmagában nem ütközik jogszabályba, a városképileg kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területek közterületeivel határos épületek esetében továbbra is indokoltnak tartjuk tervpályázat lebonyolítását, de az előírást úgy módosítjuk, hogy ne legyen kötelező nyilvános tervpályázatot kiírni. „18. § (2) b) az a) pontban felsorolt területekkel határos telkekre – bontás esetén – tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.”</p>
<p>– 18. § (2) bekezdés d), e) pontja: d) pont: A telekalakítást a KSZT-re kell bízni, mert egy egyedi eset össz fővárosi szinten nem kezelhető.</p> <p>e) pont: jó lenne a telek méretét meghatározni, mert pl. 1000 m²-nél kisebb térre megítélésem szerint a kamarai és a jogszabályi előírások sem teszik kötelezővé a tervpályázatot.</p> <p><u>Javaslat:</u> a d) pont törlése. A 18. §. 3),4)-es bekezdésre fenti gondolatok átvezetése kívánatos. Mert a kerületi önkormányzatok szanálási elképzeléseit a fenti intézkedések ellehetlenítik.</p>	<p>Karaktervédett területen fontos a telekrendszer védelme is, fenntartjuk a javaslatot az alábbi módosítással: „e) telekalakítás során – kivéve oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, igazgatási, egyházi és kulturális funkció esetén - a telkek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett tömb adott utcaszakaszán kialakult telkek utcafronti átlagos telekszélességének 1,5-szeresét, területük pedig a tömb telkei átlagterületének kétszeresét.”</p> <p>A belvárosban viszonylag kevés nagy parkunk és terünk van, ezért a karaktervédett területen a viszonylag kisméretű közterek színvonalas tervek alapján történő átalakítása, felújítása is fontos. (pl. Szervita tér, Kamermayer Károly tér stb.) Az előírás csak a városképileg kiemelt területek közcélú zöldterületeire vonatkozik (5. számú melléklet a), b)). Kiemelten védendő ill. védendő karakterű városszerkezet érint az előírás, nem szanálásra ítélt területekre vonatkozik. Kispestet nem érinti.</p>
<p>– 24. § (7) bekezdése: A pavilonok csoportos elhelyezése hátrányosan befolyásolja az utcaképet, különösen kereskedelmi, funkció esetén azok mellett dobozok, és a szemét is megjelenik.</p> <p><u>Javaslat:</u> A bekezdés törlése.</p> <p>– 26. § (2) bekezdése: A szándék érthető, de kívánatos annak közérthetőbb megfogalmazása,</p>	<p>A pavilonok elhelyezésére Budapest területén igény van. Szükséges a pavilonok csoportos elhelyezésére is lehetőséget adni egyenkénti és összesített a bruttó alapterületük mértékének korlátozásával, az egymástól való telepítés távolságának meghatározásával. A KÉSZ-ben további lehetőség van a pavilonok elhelyezhetőségét korlátozni vagy teljesen tiltani.</p> <p>Magasépítmények elhelyezésének lehetőségét a FÉK rendelkezései és 2/a számú mellékletének területi lehatárolása együttesen egyértelműen meghatározza.</p>

	egyszerűsítése (magasépítmények elhelyezésének szabályai).	
–	<p>27. § (1) bekezdése: A magasház és toronyház fogalmát a 10. mellékletben egyszerűsíteni, és közérthetőbbé kell tenni. A változatok közül a b.-t támogatjuk, melynek értelmében toronyház, 75 m építménymagasságú épület a csepeli sziget csúcsán helyezhető el, kiegészítve azzal hogy magasház a Vt-VR továbbá a K-KÜ2 keretövezetekben helyezhető el. Kíszerkezten ez a KÖ-KI környéke, a városközpont, területét jelenti. Ez jelen terület vonatkozásában azt jelenti, hogy a KÖ-KI környékén és városközpontban 45 m magas épület is elhelyezhető. Ezzel kerületközpontunk fejlesztésének lehetőségét nagy távlatban, (30-40 év) biztosítjuk.</p>	A magasházak létesítését szabályozó eredeti, három javasolt változat közül a Fővárosi önkormányzat illetékesei a "B" változat kidolgoztatása mellett döntöttek. E változat szerint a korábbi részletes vizsgálatokra és elemzésekre alapozottan toronyházak és magasházak csoportja a történeti városmágtól távolabb fekvő, de kitüntetett városszerkezeti helyzetben lévő Csepel-sziget északi részén építhető. A hatályos BVKSZ-ben meghatározott, magasházak építését megengedő zóna lehatárolása nem módosul.
–	<p>34. § (6) bekezdés: Tekintettel arra, hogy a műfüves sportpálya preventív módon segíti az egészségmegőrzést, ugyanakkor fenntartása olcsóbb, mint a zöld felületé, és nagy előnye, hogy téli időszakban is hasznosítható, javasolom a műfű felületének 60%-át megállapítani, továbbá a zöldfelületi mértékbe való beszámíthatóságát 80%-ban javasoljuk megállapítani.</p>	Nem fogadjuk el a javaslatot. A BÉK a városökológiára helyezi a hangsúlyt, annak is az építési vonatkozásaira. Az OTÉK egyébként nem teszi lehetővé a legkisebb zöldfelületen belüli burkolat-beszámítást, mivel a fogalom (92.) növényzettel borított területet ír, így a bekezdést töröltük.
–	<p>41. § Össz fővárosi szinten próbál meg illeszkedési szabályokat megállapítani, de nem veszi figyelembe az egyes építési övezetekben meghatározott építmény magasságot, ez különösen akkor aggályos, ha un. Átalakuló területekről van szó. Szakmai álláspontunk szerint, ez a §. hely a BVKSZ keretjellel ellentétes, és kerületi szabályozási tervek jóváhagyásakor felesleges gátakat generál. <u>Javaslat:</u> Az első két bekezdés egyszerűsítése, a 3) bekezdés törlése.</p>	<p>Ezen és több hasonló észrevétel alapján a 41. §-t jelentősen leegyszerűsítettük, egyetértve avval, hogy célszerűbb KÉSZ-ben ill. KSZT-ben – területspecifikus ismeretek alapján – az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét megadni. A normaszöveg javaslat az alábbiak szerint változott: „41. § (1) Zártorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét. (2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni. (3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozás), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni.”</p>
–	<p>52. § (7) bekezdése: Nem értelmezhető, hogy egy főépület, és még egy melléképület, v, összesen egy épület építhető a telken. <u>Javaslat:</u> az előírás pontosítása.</p>	<p>Az előírást pontosítottuk az alábbi szerint: „A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület és az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.”</p>
–	<p>52. § (8) bekezdés: Megakadályozza keretövezetben az alapellátást biztosító épület építését (orvosi rendelő, bölcsőde, iskola, stb.) pl. Kíszerkezten a legkisebb telekterület méret 400 m², ha és amennyiben egy bölcsőde fejleszteni akar, akkor jelen tervezet intézkedés miatt akadályoztatva van, mert lehet, hogy már most eléri a legkisebb telekméret másfélszeresét, azaz 600 m²-t. Így egy teljesen felesleges a bekezdés. <u>Javaslat:</u> Kérjük a 8) bekezdés törlését</p> <p>– 52. § belüli 53. § 1,2,3,4) bekezdés javítása Szerkesztési hiba, hiszen láthatóan az LKe-1 keretövezetre vonatkozó táblázat az</p>	<p>Az előírást pontosítottuk az alábbi szerint: „A keretövezetben egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresén elhelyezhető épület bruttó alapterületét.” Az alapellátást biztosító épületekhez megfelelő min. telekméret kell társuljon, nem Kísper legkisebb megengedett telekmérete.</p> <p>Nem szerkesztési hiba, az L-ke1 keretövezet előírásai két §-ban szerepelnek.</p>

	52.§-hoz tartozik.	
	<p>– Az 52. §-ban javaslom szabályozni új bekezdés beiktatásával: Új épület építése esetén, az épületet a telek KÉSZ szerinti utcai szabályozási vonalára kell helyezni, meglévő épület esetén, az épület bővítését az utcai szabályozási vonal mentén lévő épület részen kell kezdeni. Az utcai fő épület részénél nem lehet magasabb a hátsó kert irányú bővítés építmény magassága. Indoklás: Sok esetben a meglévő bontandó alacsony és rossz állagú utcai épület mögé a telek hátsó részében építenek új családi házat, ami rendkívül disszonáns és elépíti a szintterületi mutatót, így nem marad lehetőség a jövőben az illeszkedő és harmonikus utcakép kialakítására. Úgy véljük ez össz fővárosi probléma ebben a keretövezetben.</p>	A javaslat meghaladja a keretszabályzat lehetőségét, mivel területspecifikus. A kerület KÉSZ-ben szabályozhatja.
	<p>3. A FSZKT tervlapon Kispest közigazgatási területét érintő korrekciós észrevételek</p> <p>– Elutasítjuk az FSZT-s terület kijelölését a Méta utcai lakóterület térségében, továbbá a Határ út melletti, valamint a városközponti területeink vonatkozásában. Ez az intézkedés ezeken a területeken kiköti a Fővárosi önkormányzat egyetértési jogát, ez által hosszabbítja a beruházás folyamatát, és Képviselő-testületünk hatáskörét korlátozza.</p>	A TSZT „Funkcionális szerkezet” című tervlap meghatározza a városszerkezeti jelentőségű, átalakuló területeket. Ezeken a területeken biztosítani kell az FSZKT-ben – bizonyos keretek betartásával – a keretövezetek szabadabb módosítását a TSZT előzetes módosítása nélkül. Mivel a TSZT az FSZKT-vel együtt a főváros településrendezési eszköze, ezeken a területeken kiemelt fővárosi szabályozás szükséges. Az átalakulás, a funkcióváltás rugalmas kezelése ugyanakkor csak a kedvező irányú átalakulás esetében lehetséges. Ezeken a területeken várhatók a fővárost összvárosi szempontból érintő változások (infrastruktúra, terhelés), indokolt az FSZT jelölés kiterjesztése ezekre a területekre vonatkozóan. Fentiek alapján az FSZT jelölés megtartása továbbra is indokolt.
	– Kérjük törölni a vasúti átkötést a Kecskemét-Lajosmizsei és a Ceglédi vasútvonal között, mert arra nincs szükség a vasúttársaság nyilatkozata alapján.	A külső keleti körvasút építésével megszűnő Burma vasúti kapcsolatot hivatott pótolni a tervben szereplő delta kapcsolat. Csak a HM és a MÁV lemondása esetén törölhető a vasúti átkötés.
	– A Templom tér nyugati és keleti oldalán lévő telkek övezeti besorolását kérjük Lk1 keretövezetben megállapítani, mert az ott lévő telkek már kisvárosias módon beépültek.	A két keretövezet közötti határt a kerület KSZT alapján saját hatáskörben az FSZKT előzetes módosítása nélkül korrigálhatja (46/1998. (X. 15.) Kgy. rend. 2. § (3) bek.).
	– .A volt BKV remiz területe G-ksz keretövezeti besorolásból kerüljön át Vk keretövezetbe., mert a tényleges terület felhasználása CBA áruház, azaz kereskedelmi funkció.	A kialakult állapotra való tekintettel a tervet korrigáltuk.
	– A Hofherr Albert út, Iparos út, Kecskemét-Lajosmizsei vasútvonal által határolt terület Vk keretövezetből G-ksz keretövezetbe kerüljön átsorolásra, tekintettel arra, hogy ott húsüzemi tevékenység folyik.	A lakóterületekkel szemben elhelyezkedő Vk keretövezetű terület G-ksz keretövezetbe való átsorolása csak hatástanulmány elkészítésével, egyedi eljárás alapján lenne lehetséges. Azonban nemkívánatos funkció a húsüzem a települési környezet miatt .
	– Az Üllői út melletti kerékpár utat kérjük áthelyezni a Vak B. utca melletti erdőterületbe, mert a nagy forgalmú út mellett kerékpárút környezet védelmi és egészségügyi aggályokat vet fel. Míg a véderdőben vezetett kerékpárút növeli az erdőterület rekreációs jellegét.	A kerékpárút hálózat nem jelenik meg az FSZKT-ben. A hatályos TSZT-ben és más összvárosi tervekben mindkét útvonalon szerepel kerékpárút építése.
	– A Vak Bottyán, Alsóerdő sor út nyomvonalában létesülő elkerülő úttól északra eső GKsz övezet megszűnt, kérjük korrigálni.	Az említett övezet tudomásunk szerint gazdasági terület, övezeti besorolása M-XIX/INT (hatályos terv elfogadva 2006. 01. 17.).
	– A Nagykőrösi út melletti szervíz út kialakítását a KVSZ 15. melléklete tartalmazza,	A szervíz utakat az FSZKT csak akkor tünteti fel, ha önálló telekkel rendelkezik.

	<p>melyet az FSZKT tervlap nem jelöl, kérjük korrigálni.</p> <p>– A Fővárosi autós piac és a KAC pálya közötti telekhatáron a tényleges használatnak megfelelően a keretővezet határát kérjük korrigálni.</p> <p>– A tervezet 5. sz mellékletében a XIX. Ker. Wekerle-telepet kérjük áttenni a védendő" karakterű helyi jelentőségű területből" az „a” jelű „kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület” csoportjába. Megítélésünk szerint a Wekerle-telep európai jelentőségű, páratlan épületegyüttes, mely méltó arra, hogy a legmagasabb kategóriába kerüljön.</p> <p>– A Szabó Ervin út mentén a Centrumáruház mellett keretővezetbe nem sorolt közterület jelölést kérjük megváltoztatni, hiszen ott üzletház helyezkedik el. Kérjük a keretővezetet a Szabó Ervin út szabályozási szélességéig jelölni szíveskedjenek.</p>	<p>Általában a telekhatár alapján kerülnek meghatározásra a keretővezet-határok. Sem a légifotó sem a helyszíni szemle alapján nem érthető a kérdés – eltérő használat nem látszik.</p> <p>Ha a tényleges területhasználat indokoltá teszi a keretővezetek határának módosítását, ezt szükséges szabályozási tervvel vagy hatástanulmánnyal alátámasztani.</p> <p>A Wekerle-telep fővárosi rendeletben védett épületegyüttes városépítészeti jelentősége vitathatatlan, a „helyi jelentőségű” kategória nem minősítés, hanem pusztán a városszerkezetben betöltött elhelyezkedésre vonatkozik. A kiemelten védendő karakterű, összvárosi jelentőségű területi kategória a történeti városmagot és az ahhoz kapcsolódó, összefüggő, jellemzően nagyvárosias területeket foglalja magába.</p> <p>Az FSZKT a Centrum áruház tömbjének kertővezeti határát a Szabó Ervin utca szabályozási vonalában határozza meg.</p>
XX. ker. ÖNKORMÁNYZAT	A megadott határidőn belül érdemi véleményezésre nem volt mód, véleményezési jogát fenntartja.	—
XXI. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006. január	<p><u>FSZKT-re vonatkozó észrevételek</u></p> <p>1. MAHART III. medence nem került kialakításra</p> <p>2. Az új városrész eltérő szintű csomópontjában P+R NEM indokolt!</p> <p>3. A főirány a kiszabályozott Illatos út irányában!</p> <p>4. A Körvasút melletti körút átvezetése a jelenleg hatályos FSZKT szerinti!</p> <p>5. Corvin csomópont a tervek szerint pontosítandó!</p>	<p>A medence a TSZT szerint beépítésre nem szánt, vízgazdálkodási terület. Az FSZKT-ben csak a TSZT módosítása esetén másként jelölhető.</p> <p>Az Észak-déli regionális gyorsvasút Galvani körüti megállójához kapcsolódva indokolt P+R parkoló létesítése, tekintettel arra, hogy a tervezett gyorsvasúti hálózat nagy kapacitású (min. 500-1000 férőhely) parkolóházakkal, mélygarázsokkal vagy felszíni parkolókkal ellátható megállóinak száma korlátozott. A hatályos Településszerkezeti terv, és Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve a tervezettel összhangban szintén tartalmazza a P+R parkolót.</p> <p>A Galvani hidak vonalában kialakításra kerülő körirányú útvonal esetében a hatályos Településszerkezeti terv meghatározta a „főirányt”, mely a Kén utca vonala. Az Illatos út azonban II. rendű főútként, KÖu-1 keretővezetként továbbra is a közúthálózat fontos eleme marad.</p> <p>A nyomvonal a hatályos TSZT-vel van szinkronban. Jelenleg tervezési fázisban van a Körvasút menti körút Soroksári-Duna-ág – Csepeli gerinc út közötti szakaszát tartalmazó FSZKT keretővezet módosítási hatástanulmány és KSZT. A nyomvonal véglegesítését a KSZT biztosítja.</p> <p>Jelenleg tervezési fázisban van a Körvasút menti körút Soroksári-Duna-ág – Csepeli gerinc út közötti szakaszát tartalmazó FSZKT keretővezet módosítási hatástanulmány és KSZT. A nyomvonal véglegesítését a KSZT biztosítja.</p>

	6. Az Áruház téren lévő szakorvosi rendelő keretövezeti besorolása pontosítandó!	Pontosításra került.
	7. A városközpont keretövezet 1 tömbbel kiegészítendő, melyben oktatási intézetek vannak.	Pontosításra került.
	8. A Csalitos úton a lakópark keretövezeti besorolása zöldövezeti annak ellenére, hogy ott már megvalósult lakóépületek vannak.	A lakóépületek zöldterületen épültek, megfelelő területpótlás nélkül.
	9. A Klapka – II. Rákóczi F. út – Krizantém mellé tervezett P+R 1000 gk. túlzott!	Az észrevétel elfogadásra került. A parkolószám megtartása mellett a területi lehatárolás módosult.
	10. A Csepel-szigeti gerincút tervei szerint pontosítandó a létesítendő út szabályozása.	A Gerinc út KÖu-1 keretövezetének pontosítására részletesebb vélemény, adatszolgáltatás alapján sor kerülhet.
2006. november 08	– 2006. dec. 4. a véleményezési határidő, de ez nincs összhangban az 1997. évi LXXVIII. Étv-ben rögzített 45 napos határidővel, így jogi szempontból bizonytalan helyzet alakult ki. Az Étv 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak tartalmában sem tesz eleget a véleménykérés. A levélben foglalt állítással ellentétben a kerületi főépítésekkel csak előzetes, koncepcionális szakmai egyeztetés volt, a rendelettervezet szövegét most kaptuk meg először. Az Étv azt is előírja, hogy a szakmai egyeztetéseket követően kell az egyeztetéseket megkezdeni, továbbá a Budapest Főváros Önkormányzata 48/1998.(X. 15.) rendeletének 4§.(1) bekezdésében előírt egyeztető tárgyalások még nem történtek meg a kerületi főépítésekkel a rendelettervezetről. A szakmai egyeztetéseket értelemszerűen a kerületi véleményezést megelőzően kellene lefolytatni. A jogszabályban előírt egyeztetések megtartása, az egyetértés biztosítása fontosabb, mint a néhány hónapos időbeli nyereség a jóváhagyási folyamatban. Az önkormányzati választások időpontja miatt az érdemi kerületi véleményezésre rendkívül rövid időszak áll rendelkezésre, ha a törvényben előírt véleményezési határidőt vesszük figyelembe. Különösen problémás ez azon kerületeknél, ahol változott a polgármester személye, ill. a képviselőtestület összetétele.	A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02. küldte ki az érintetteknek, így valamennyi kerületi önkormányzati szervnek is. Az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre kerületek mindegyike – kettő kivételével – válaszolt a megkeresésre, három kerület két alkalommal is élt ezzel a lehetőséggel. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más kerületek részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában. Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítések számára Főépítész találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítések megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is lebonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására. Ezt követően került sor a FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel. A tervezet 3. sz. melléklete pótlólag, 2008. 09.12-én került kiküldésre. Az Étv. 9 § (3) bekezdése szerinti véleménykérést követően is mind egyenként a kerületi főépítésekkel, mind a több kerületet érintő szakmai kérdésekben külön-külön, továbbá a főépítések közös véleményének megválaszolására egyeztetést tartottunk. Az Étv. 9.§-ban és a 48-as rendeletben foglalt egyeztetések és eljárás a főváros részéről teljes körűen biztosított.
	– A várhatóan a pályázattal kinevezendő új fővárosi főépítész munkáját is meghatározza a készülő jogszabály, melynek kialakításában érdemi részvétele szükséges, ésszerű. Az új főépítésznek hivatalba lépésekor így módja lesz áttekinteni a rendelettervezetet, megismerni a készülő kerületi szakmai véleményeket és saját álláspontját is kialakítva a szakmai egyeztetéseket lefolytatni. Így a kerületi önkormányzatoknak is érdemi véleményalkotásra nyílik lehetőségük a már	A tervkészítés célja a főépítész személyének változását követően nem változott, az a Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérés határidő hosszabbítása során deklarálásra került.

	szakmai szempontból átdolgozott tervezetről.	
	<ul style="list-style-type: none"> – A megküldött tervezeteket áttekintve különösen fontosnak tartjuk, hogy a főváros önkormányzata biztosítsa a törvényben és saját rendeletében előírt szakmai véleményezés lehetőségét és gondoskodjon az egyeztetésekről. – Kéri a véleménykérést pontosítani, a kerületi véleményezési eljárást felfüggeszteni. Először a jogszabályi előírásokkal összhangban a kerületi szakmai véleményezésre módot adni, majd ennek lezárását követően kérni a kerületi önkormányzatok véleményét. <p>Budapest épített környezetét alapvetően befolyásoló városrendezési rendelet jelentősége indokoltá teszi a jogszabályok szerinti eljárást.</p>	<p>Az Étv. 9.§-ban és a 48-as rendeletben foglalt egyeztetések és eljárás a főváros részéről teljes körűen biztosítottak.</p> <p>Az Étv. 9.§-ban és a 48-as rendeletben foglalt egyeztetések és eljárás a főváros részéről teljes körűen biztosítottak.</p>
	<p>A megküldött anyaggal kapcsolatban a fentiekben túl a kerületi Főépítész beszámolója alapján nehezményezi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – az egyeztetési anyag megküldésénél nem voltak tekintettel a helyi választásokra, s mivel a Képviselő- testületek és Bizottságaik újra alakulnak egy ilyen fontos, és az Étv 9§ (3) bekezdése szerinti rendelkezésre álló 45 napban behatárolt anyagról érdemben állásfoglalást elérni ember feletti munkát igényel. – hogy részletesen át lehessen nézni és értelmezni, a csak CD - n megküldött anyagot. – Budapest Főépítésze nem látott el minket méretarányos „Munkatérképpel, így az előkészítő munka nehézkessé vált. (Csepelen mi csak A1 -es nyomtatóval rendelkezünk és a nyomtatás eredményeként nem méretarányos térképekkel, dolgozunk. – Ahogy a főépítész a múltkori levelében jelezte, a megküldött anyagból a BÉK 57-es szelvénye PDF formátumban, hiányzik, a hozzánk megérkezett CD-ről! – A hatályos FSZKT – BVKSZ megalkotását megelőző eljárás alapján meg kell állapítanom, hogy egy ilyen fontos, több évi szabályozást meghatározó dokumentum tárgyalásakor szoros együttműködés várható el: <ol style="list-style-type: none"> 1. Tervező ismertető megszervezése, főépítési konzultáció biztosításával, 2. A korábbi "munkaközi" anyagra tett észrevételek véleményezésére, ha nem is tételesen, de legalább szimbólummal: befogadom, nem fogadom, részben egyetértek. 	<p>A FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleményezése, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel történt –minden kerületnek alkalmat adott a véleményalkotásra.</p> <p>A munkatérkép – adott kerületre vonatkozóan – pótlólag megküldésre került.</p> <p>A munkatérkép pótlólag megküldésre került.</p> <p>Pótlólag megküldésre került. Mivel azonban az összes térkép png formátumban is megküldésre került, a kiküldött térképsorozat teljes körű volt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is bonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására. – A szakmai konzultációk eredménye – amennyiben az indokolt volt – beépítésre került a FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérési anyagába. Az FSZKT is pontosításra került.
	<p>A fenti általános megállapítások, és a hiányokra való tekintettel kéri, hogy az egyeztetésre felszólító levelet a főváros vonja vissza, majd az Étv 9§ (3) és a 48/1998 Főv.Kgy. szerinti rendelet alapján ismételtel minden körülményre tekintettel, kérje meg, az Önkormányzat – képviselőtestületének véleményét.</p>	<p>A Fővárosi Önkormányzat nem kívánja visszavonni levelét, a fővárosban a magasabb rendű jogszabályokból adódó jogharmonizációt mihamarabb meg kívánja valósítani.</p>
	<p>Főépítész véleménye:</p> <ul style="list-style-type: none"> – A csak CD-n megküldött anyag nehezen átnézhető és értelmezhető, méretarányos munkatérképre lenne szükség. – A választások miatt túl rövid a véleményezési határidő. – A BÉK 57-es szelvényt pdf formátumban is kéri. 	<ul style="list-style-type: none"> – A munkatérkép pótlólag megküldésre került. – A határidő meghosszabbításra került. – Pótlólag megküldésre került.

	– Tervezői ismertetőt, konzultációt tart szükségesnek.	– Az egyeztetési folyamat során a konzultáció biztosított.
2007. március 28	<p>2006.-2007. évben folyamatosan napirenden van Budapest Főváros új keretszabályzata, azaz a Budapesti Építési Keretszabályzat (BÉK) tervezetének az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi. LXXVIII. tv. 9.§ (3) bekezdés szerinti vélemény kérése.</p> <p>Legutóbb e tárgyban 2007. március hó 10-én kelt levélben kaptam tájékoztatást és részletes véleménykérést, 2007. március hó 30-ig.</p> <p>Jelenleg hatályos 48/1998.(X.15.)Főv. Kgy. rendelet 3.§ (1) bekezdés, illetve 4.§ (1) bekezdés értelmében a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatot és a Fővárosi Szabályozási Kerettervet, annak kidolgozása során az Önkormányzatok főépítészei és a Főváros főépítész által összehívandó egyeztető tárgyaláson kölcsönös tájékoztatás formájában részt vesznek a terv előkészítésében. Ezt követően a fent hivatkozott rendelet 3.§ (2) bekezdés, illetve 4.§ (2) bekezdés értelmében a főpolgármester gondoskodik a kerületi önkormányzatok véleményének beszerzéséről.</p> <p>Az eltelt időszakban, visszanyúlva 2006. januárjáig, mikor is az FSZKT első változatát megkaptuk, úgy gondolom, hogy Csepel Önkormányzata élenjáró volt abban, hogy elsők között a terv jobb megismerése érdekében 2006. január 26-án 14.30-kor a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság képviselőikkel kibővített ülésén meghallgatta Pintér Ferenc (BFVT) vezetésével a tervezőket és röviden kifejtették mind a tervvel, mind a kerület fejlesztésével kapcsolatos távlati elképzeléseket. Ezt követően 2006. szeptember 12-én kelt levele érkezett meg Főváros főépítészének levele nagyon fontos dokumentumok fent hivatkozott rendelet szerinti egyeztetésére, úgy, hogy abban Budapest-Csepel főépítészének érdemi bevonása (tájékoztódás, felvetett kérdésekre adott esetleges válaszok) nem történt meg. Természetesen elismerve azt, különböző időpontokban a kerületi főépítések együttesen a különböző munkarészekről résztájékoztatókat kaptak, mely tájékoztatók megítélésem szerint nem helyettesíthetik a fent hivatkozott rendelet betűje, különösen szelleme szerinti azon elvárást, hogy egyszerre a keretszabályzat és azzal együtt kezelendő keretterv tartalmazza a kerületek szakmai és önkormányzati állásfoglalását, illetve a hivatkozott rendelet 3.§ (3) bekezdés és 4.§ (4) bekezdés azon elvárást, hogy a figyelembe nem vett észrevételek tételesen indoklásra kerüljenek. (eddigi észrevételeimre senki, beleértve a tervezőket, sem válaszolt, több, mint 1 éve!)</p> <p>Épp ezért megjegyzem, hogy 2006. januárjában készített és levelemhez csatolt előzetes szakmai véleményezésünket éppúgy fenntartom, mint ahogy 2006. november 8-án Tóth Mihály polgármester Dr. Demszky Gábor főpolgármester részére írt egyeztetési eljárás pontosítására vonatkozó levelét, melyet szintén csatolok,</p>	

<p>változatlanul érvényesnek tartok, azért mert azokra a mai napig érdemi válaszok, azt célzó pontosító egyeztetések nem történtek!</p> <p>A legutóbbi levél tervi mellékletét megdöbbenéssel hajtottam szét, azért mert annak dátuma 2006. augusztusa. Azóta módosítás nem történt? Továbbá ennek a tervlapnak jelkulcsait oly mértékben alkalmazzák egymáson, hogy az egyes területekre vonatkozó értelmezésük lehetetlen. Ugyancsak értetlenül álltam az előtt, hogy BÉK-nek nevezett (Budapesti Építész Kamara?) szöveges munkarész, mely a tervlap értelmezését adhatja, nincs a levél mellett, helyette néhány lapos összefoglaló került csatolásra. Mikor láthatjuk a kettőt együtt?</p>	<p>A kerületek kérésére az eljárás véleményezési időtartama meghosszabbításra került, ehhez új terv természetesen nem készült.</p> <p>A BÉK és az FSZKT együtt került megküldésre, így együtt tanulmányozható. Az észrevételeknek megfelelően a korábbi BÉK helyett a FÉK elnevezést alkalmazzuk.</p>
<p>A fenti jogi és értelmezési hiányosságokon felül csupán általános véleményemet szeretném kifejezni azzal a megjegyzéssel, hogy ennek tisztázása és egyértelműsítése nélkül a részletek véleményezésébe nem kívánok ebben a tervi és BÉK ismertetési fázisban, több órás munkát igénylő írásos véleményezéssel részt venni.</p> <p>Mi az általános véleményem? Az, hogy Budapest, Csepel közigazgatási területe a mellékelt tervlap szerint, 2575ha, melyből ha a tervet és szabályzatot jól értelmezem, akkor a területnek:</p> <p>a.) 22%-a „A” jelű terület, többszörösen Fővárosi Közgyűlési döntési kompetenciába tartozó szabályozási terület, mely a szintén mellékelt 48/1998.(X.15.)Főv. Kgy. rendelet módosítására vonatkozó véleményem szerint további elhúzódó eljárások keretében szabályozható csak,</p> <p>b.) újabb 10%-a „B” jelű terület, a volt Csepel Művel területe, mind az érvényes, mind a tervezett szabályok szerint használható módon nem szabályozható és ugyancsak hosszadalmas Fővárosi Közgyűlési jóváhagyással tehető, használható „barnamezős” területté,</p> <p>c.) újabb 10%-a „C” jelű terület, mely Csepel beépített és Szigetszentmiklós beépített területe közé ékelődő mezőgazdasági terület, mely ugyan a TSZT-ben fejlesztésre kijelölt, de a megküldött anyagból nem derül ki a fejleszthetőség szabályozhatóságának mikéntje. Továbbá ezt a területet is eljárásjogilag sújtja a korábban említett 48/1998.(X.15.)Főv. Kgy. rendelet módosított normaszövege.</p> <p>A fentiekből kitűnik, hogy Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata közigazgatási területén belül 42%-ban Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése szabályoz elsősorban, míg 58%-ban van lehetőség arra, hogy az Önkormányzat éljen a keretek közötti önálló szabályozás jogával. E számomra mind szakmailag, mind eljárásjogilag nem elfogadható, és messzemenőleg nem követi rugalmasan azokat a szükséges beavatkozásokat, melyeket kormányzati érdekből (MAHART, MOL terület) az „A” jelű területen, Nemzeti Fejlesztési Tervi Programok, azaz a „barnamezős” területek hasznosításának mielőbbi megvalósítása a „B” jelű területen, illetve a „C” jelű területen, mely Csepel, Háros területe 1994-től végre, rugalmasan a módosított építési törvény adta lehetőséggel, a területrendezési szerződésekkel alátámasztottan végre fejleszthető legyen.</p>	<p>Az északi szigetcsúcs magába foglalja a tervezett fővárosi közparkot, a főváros legnagyobb összefüggő zöldmezős fejlesztési területét, a főváros szennyvíztisztító telepét, országos szerepkörű kikötőt, tervezett gyűrűirányú főúthálózati elemet. Ez indokolja az FSZT jelű területként történő meghatározást.</p> <p>Kerületi hatáskörben szabályozható terület.</p> <p>A főváros területén minden külterület csak fővárosi döntés alapján vonható belterületbe, utána a kertvárosias lakóterület szabályozása kerületi hatáskör.</p> <p>Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése az FSZT jelű területen a fővárosi önkormányzat feladatkörébe tartozó kérdésekben egyetértési jogot gyakorol. Keretövezetmódosítás és belterületbe vonás esetén a közgyűlés dönt, mivel az FSZKT-t érintő ügyekben ez a dolga.</p>

	<p>Hivatkoznom kell arra, hogy egy Főépítési találkozón az Önkormányzati és Településfejlesztési Minisztérium képviselőitől tájékoztatást kaptunk, illetve véleményünket kérték ahhoz, hogy építési törvényt követően az OTÉK felülvizsgálata a minisztériumnál szakszerűen folytatódhasson. Ennek ismeretében ellentmondásosnak tartom, és ismét megismétlődik az 1997-98-as állapot, mikor is az FSZKT és BVKSZ megalkotása megelőzte az OTÉK-ot. E tervek közötti ellentmondások feloldását célozza a mostani FSZKT módosítás és BÉK megalkotása akkor, amikor a magasabb szintű jogszabály változni fog.</p> <p>Sem a március 10.-ei levél és annak mellékletében, sem a főépítési tájékoztatókon nem kaptam megnyugtató választ arra, hogy építési törvény szerint a kerület egészére vonatkozó szabályozási terveket is tartalmazó egységes szabályozás által használt keretövezet és övezeti jelek a módosítandó tervek és előírások szerint bevezetett, azoktól teljesen eltérő jelzéssel a hatósági munkában hogyan használható, illetve miképpen elégíti ki a jogalkotásról szóló törvény azon elvárását, hogy a jogszabályok, mind azok alkalmazói, mind az állampolgárok számára egyértelmű jogbiztonságot jelentő normaszövegek legyenek.</p>	<p>A FÉK az összes megtörtént magasabb rendű jogszabály változást figyelembe vette.</p> <p>A keretövezetek átnevezése nem csak a hatályos TSZT fogalomrendszerét alkalmazza, hanem azért is szükséges, hogy az új keretszabályzat elfogadását követően meg lehessen különböztetni a településrendezési terveket készítésük időpontja szerint. A BVKSZ idejében készült terveket és szabályzatokat a BVKSZ-szel együtt, az azután készült terveket és szabályzatokat már az új keretszabályzattal együtt kell alkalmazni. Egy L4 keretövezethez pl. tehát evidensen a BVKSZ előírások tartoznak, az Lke-1 keretövezethez az új keretszabályzat tartozik.</p>
XXII. ker. ÖNKORMÁNYZAT		
2006. december 4	<p><u>A véleményezési eljárással kapcsolatos kifogások és javaslatok</u></p> <p>– Felhívom figyelmét arra, hogy az egyeztetési eljárás nem felel meg a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 3.§ (1), valamint 4.§ (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek, mely szerint a tervek jóváhagyása előtt a fővárosi és a kerületi önkormányzatok főépítészei egyeztető tárgyalásokon, kölcsönös tájékoztatás formájában működnek együtt.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02. küldte ki az érintetteknek, így valamennyi kerületi önkormányzati szervnek is.</p> <p>Az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre kerületek mindegyike – kettő kivételével – válaszolt a megkeresésre, három kerület két alkalommal is élt ezzel a lehetőséggel. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más kerületek részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.</p> <p>Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítészek számára Főépítész találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítészek megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is lebonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p> <p>Ezt követően került sor a FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel. A tervezet 3. sz. melléklete pótlólag, 2008. 09.12-én került kiküldésre.</p> <p>Az Étv. 9 § (3) bekezdése szerinti véleménykérést követően is mind egyenként a kerületi főépítészekkel, mind a több kerületet érintő szakmai kérdésekben külön-külön, továbbá a</p>

	<p>A 2006. februárjában Önök által véleményezésre megküldött FSZKT módosítással kapcsolatosan jeleztük, hogy szükség van a véleményünk kialakításához a BVKSZ módosítására is, ami most rendelkezésükre áll, de Önkormányzatunk csak most ismerhette meg először a BVKSZ módosításának tervezetét, továbbá a főváros saját rendeletében előírt szakmai egyeztetésekre nem került sor, mint ahogyan az FSZKT esetében sem.</p> <p>A megküldött tervezeteket áttekintve különösen fontosnak tartjuk, hogy a főváros önkormányzata biztosítsa a törvényben és saját rendeletében előírt szakmai véleményezés lehetőségét és gondoskodjon az egyeztetésekről.</p>	<p>főépítések közös véleményének megválaszolására egyeztetést tartottunk.</p> <p>Az Étv. 9. §-ban és a 48-as rendeletben foglalt egyeztetések és eljárás a főváros részéről teljes körűen biztosított.</p> <p>Ua.</p> <p>Ua.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Jelen övezeti tervlapon a 2006. március 6-án, az FSZKT véleményezése kapcsán Önöknek küldött levelünkben jelzett problémák orvoslására – a Növény utcai csomópont kiépítéséhez szükséges területbiztosítás kivételével – nem került sor. Kérem, hogy a fenti időpontban elküldött levelünkben felsorolt problémákkal a tervezet foglalkozzon, a javításokat végezze el. 		<p>A hivatkozott levél nem áll a tervezők rendelkezésére.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Kérjük az M0 autópálya kerületünket érintő szakaszára is vonatkozó <i>FSZKT módosítás</i> (útszabályozási terv) egyeztetési anyagára írt, 2006. október 19-én Önöknek küldött IX-221/5/2006 ikt.sz.-ú véleményünkben leírtak figyelembevételét. 		<p>A hivatkozott útszabályozási terv azóta jóváhagyásra került, jelen terv az abban foglaltakat tartalmazza már.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Egyeztető tárgyalásra az Étv. 9. § (3) bekezdésének megfelelő véleményezési eljárás lefolytatása előtt kérjük ennek az egyeztető tárgyalássorozatnak a megtartását. 		<p>Az észrevétel az Étv. 9. § (3) bekezdésének megfelelő véleményezési eljárásban érkezett, így nem értelmezhető. A hivatkozott útszabályozási terv azóta jóváhagyásra került, jelen terv az abban foglaltakat tartalmazza már.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Az Étv. tavaszi módosítása miatt több kapcsolódó, új jogszabály készül, melyek alapvetően érintik az építésügyi és a városrendezési eljárásokat, jogszabályi hátteret. Elengedhetetlenül szükséges az OTM szakállamtitkársággal az időbeli és a tartalmi összhang megteremtése. <p>Tudomásunk szerint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) felülvizsgálata folyamatban van, mely alapvetően meghatározza a most véleményezésre megküldött tervek tartalmát. Az OTÉK módosítása előtt elfogadott BVKSZ, FSZKT ellentmondásos helyzetet, jogbizonytalanságot okozhat. A magasabb szintű jogszabály módosításának elfogadását követően javasoljuk csak a fővárosi tervek felülvizsgálatát, így megspórolva egy újabb, hosszú ideig tartó, koncepcióalisan más tervezet elkészítését</p>		<p>Az OTÉK tervezetét az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium közzétette, annak szakmai javaslata nem volt ellentmondásban a készülő FÉK-kel. Az azóta hatályba lépett OTÉK-módosítás mellett a többi, azóta megjelent magasabb rendű jogszabállyal is az összhangot megteremtettük.</p>
<ul style="list-style-type: none"> – A fővárosi szabályzat hatálybaléptetési időpontja felveti a kártalanítási problémát is. Az Étv. sajátosan határozta meg a kártalanítási felelősséggel kapcsolatos időszakokat és nem volt tekintettel a fővárosban lévő kétszintű önkormányzatra. A törvényben meghatározott hét éves időszak 2007. márciusában telik le, azaz a korábban hatályba léptetett FSZKT, BVKSZ jelen tervezet szerint, ezen határidőn 		<p>A jogszabály a 7 évet mint kógens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így amennyiben ebben a körben bárki jogérvényesítéssel próbálkozna bíróság előtt, a sikeres kártérítés megítélésére az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben nincs lehetőség. A FÉK nem teremt azonnali kötelezettséget a kerületi rendeletek felülvizsgálatára.</p>

	<p>túli hatálybaléptetése révén a fővárosnak nem lesz kártalanítási kötelezettsége. Ez azt jelenti, hogy bármely főváros által meghatározott korlátozás miatt nem a fővárosi önkormányzatnak, hanem a települési, azaz kerületi önkormányzatoknak kell majd helyt állnia. Ugyanis a kerületi rendeletek csak a fővárosi előírások keretei között jöhetnek létre, viszont ezek vonatkozásában jóval később múlik el a jóváhagyásuktól számított hét év. A helyzet bonyolultságát jelzi, hogy nehezen határozható meg az is, mely időponttól nyílik meg az építési jog, ill. ennek korlátozása, különösen ott, ahol a BVKSZ kötelező KSZT készítést ír elő. Általában is problémás a főváros és kerület érdekében történő szabályozások szétválasztása, az ezzel kapcsolatos jogértelmezés és alkalmazás egyaránt. Egy főút szabályozása révén érintett ingatlan esetében figyelembe lehet venni a fővárosi feladatot, de létrehozásának általános közérdekét is. E kérdéskörben feltétlenül szükséges az arányosság elvének érvényesítése, a joghelyzet tisztázása.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Felmerül kérdésként az, hogy az „OTÉK-osított” új jogszabály jóváhagyását követően hogyan lehet megfeleltetni a kerületi városrendezési tervek pl. időkorlátozás nélkül. Ezen problémákat rendeletben kezelni szükséges. Az elképzelhetetlen, hogy az Étv. alapján (a korábbi kerületi részletes rendezési tervek a törvény erejénél fogva hatályukat veszítették) az elmúlt években jelentős ráfordítással elkészített kerületi tervek és szabályzatok rövid időn belül a fővárosi szabályzat OTÉK-nak való megfeleltetése miatt – melyre kifejezetten a főváros hibája miatt csak most kerül sor – teljes felülvizsgálata, lényegében újra alkotása (a tartalmában is lévő jelentős eltérések miatt nem csak egyszerű átnevezésről van szó) megtörténjen. Az új BVKSZ hatályosulási kérdései a szokásosnál lényegesen körültekintőbben határozandók meg. A tervezet zárórendelkezései e szempontból is végiggondolatlanok, egyáltalán nem alkalmasak jelen formájukban ezen problémákör kezelésére 	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók.</p> <p>A szintterületi mutató egyes keretövezetekben való azonnali csökkentését a beérkezett vélemények alapján elvetettük. Új tervek készítése esetén azonban szakmailag indokolt. a jelölési rendszer is teljesen egyértelmű.</p> <p>A készülő KÉSZ-ek illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már kell a FÉK-kel az összhangot biztosítani.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók.</p> <p>A szintterületi mutató egyes keretövezetekben való azonnali csökkentését a beérkezett vélemények alapján elvetettük. Új tervek készítése esetén azonban szakmailag indokolt. a jelölési rendszer is teljesen egyértelmű.</p> <p>A készülő KÉSZ-ek illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már kell a FÉK-kel az összhangot biztosítani.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Utólagos észrevételként jegyezném meg, hogy a BÉK név választása nem szerencsés, mert az a Budapesti Építész Kamara ismert rövidítése. Javaslom helyette a BÉKSZ rövidítést, vagy miért nem maradhatna a BVKSZ. 		<p>A név ugyan lényegi kérdést nem érint, de mivel több kerület is kifogásolta a rövidítést, az Étv. szóhasználatával élve (fővárosi építési keretszabályzat) a javasolt rövidítés FÉK. Azonos névhasználat nem javasolt, mivel átmeneti időben a BVKSZ alapú tervek a BVKSZ-szel együtt kell alkalmazni, a már FÉK alapúakat természetesen a FÉK-kel együtt.</p>
	<p><u>A BVKSZ (BÉK) módosítás tervezetével kapcsolatos észrevételek</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Az Étv. 14. § (2) bekezdése értelmében a Fővárosi Önkormányzat a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos általános követelményeket fővárosi építési keretszabályzatban állapítja meg. A megismert keretszabályzat tervezet messze túllép az általános követelmények meghatározásán. Kerületi szabályzat szintű részletekbe menő előírásokat tartalmaz, jelentősen korlátozva a kerület mozgásterét. A Fővárosnak a rendelet megalkotása előtt egyértelműen tisztáznia kell – a jogszabályok erre megfelelő 	<p>Véleményünk szerint a tervezet nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken, a fővárosi feladatkört is érintő kérdésekben igyekszik csak szabályozni. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „Fővárosi keretszabályzat: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építészeti követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”</p> <p>A rendelettervezet koncepciólan nem új, a BVKSZ tartalmára és felépítésére alapoz,</p>

	<p>segítséget nyújtanak - hogy melyek azok a feladatok, kérdések, amelyek szabályozása Fővárosi szinten szükséges, hogy ne alkosson hatáskörén túllépő előírásokat. Javasoljuk a BÉK tervezetének ilyen szempontból történő teljes újragondolását.</p>	<p>ahogyan azt a Főváros az Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hangsúlyozva, hogy a BVKSZ és FSZKT metodikai jellegű módosítását a magasabb rendű jogszabályi változtatások indokolják. A FÉK tervezete a 2005-ben jóváhagyott, a Fővárosi Közgyűlés településfejlesztési döntéseinek figyelembevételével megállapított Budapest Településszerkezeti Tervében foglaltaknak és a 2005-ben elfogadott és 2006-ban módosított Budapest Középtávú Városfejlesztési Programjának, az ún. Podmaniczky Programnak, és a hatályos országos jogszabályoknak megfelelően, valamint a kerületektől bekért, 1998. óta jóváhagyott kerületi szabályozási tervek és városrendezési szabályzatok figyelembevételével, azok előírásait beépítve készült. Nem kívánta – és folyamatában nem is lehetséges – egy koncepcionális változást bevezetni.</p>
	<p>– Újdonsága a rendelettervezetnek, hogy a jelenlegi intézményi övezeteket (VK-jelű övezetek lesznek) megkülönbözteti annak megfelelően, hogy lakófunkció elhelyezhető, vagy nem. A törekvést alapvetően támogatjuk, azonban a zárt sorú beépítésű területeken ezzel a jelenlegi 65%-os beépíthetőség 35%-ra csökken. Ez a korlátozás a 80%-os beépíthetőséget megengedő lakóövezetek (Ln-1) szomszédságában városszerkezeti szempontból is elhibázott előírás és a kártalanítás kérdése ebben az esetben is felmerül.</p>	<p>Zárt sorú beépítés esetében 45% a beépítés megengedett mértéke, ami lakásfunkció esetén is intenzív beépítést tesz lehetővé. Javaslatunkat fenntartjuk.</p>
	<p>– A megismert szabályzat tervezet számos olyan előírást tartalmaz, melyek nincsenek összhangban más magasabb szintű jogszabállyal. Ilyen előírások találhatók a telekrendezésre (5.§), a tervpályázati kiírásokra (18.§), valamint az önkormányzati egyedi döntésekre vonatkozóan. Egyes területekre a BÉK tervezet kötelezően tervpályázat lebonyolítását írja elő. Szerintünk nem átgondolt a javaslat, nem támogatjuk.</p>	<p>A rendelettervezet jogi szakértő bevonásával készül, magasabb rendű jogszabállyal ellentétes rendelkezést a tervezet véleményünk szerint nem tartalmaz.</p> <p>A tervpályázat kiírása önmagában nem ütközik jogszabályba, a városképileg kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területek közterületeivel határos épületek esetében továbbra is indokoltnak tartjuk tervpályázat lebonyolítását, de az előírást úgy módosítjuk, hogy ne legyen kötelező nyilvános tervpályázatot kiírni.</p> <p>„18. § (2) b) az a) pontban felsorolt területekkel határos telkekre – bontás esetén – tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.”</p>
	<p>– A BÉK tervezet jelentősen csökkenti egyes övezetekben a beépítési paramétereket, a szintterületi mutatót. Az ezzel kapcsolatban felmerülő kártérítési kérdések rendezésére nem látunk garanciát, a jelenleg folytatott bírói gyakorlat nem egyértelmű. Tisztázni kell annak a kérdését, hogy a Fővárosi rendeletben bevezetett korlátozás esetében a felmerülő kártalanítást a Főváros viseli-e.</p> <p>– Az építési jogbiztonság miatt, javasoljuk, hogy a kerületi KVSZ-ek és KSZT-ék teljes egészében hatályosak maradjanak, csak a készülő újak igazodjanak az új fővárosi szabályzathoz. A teljesen eltérő fogalmak, és tartalom miatt az együtt alkalmazás jogbizonytalan helyzetet teremtené. Különösen aggályos, hogy egyes részeit a BÉK-nek minden átmenet nélkül alkalmazni kell, ilyen például a szintterületi mutató (139.§), melyet egyes esetekben csökkent a tervezet. A szintterületi mutató szorosan összefügg például az építménymagassággal,</p>	<p>A szintterületi mutató egyes keretövezetekben való azonnali csökkentését a beérkezett vélemények alapján elvetettük. Új tervek készítése esetén azonban szakmailag indokolt. A jogszabály a kártérítési kérdésekben a 7 évet mint kögens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így amennyiben ebben a körben bárki jogérvényesítéssel próbálkozna bíróság előtt, a sikeres kártérítés megítélésére az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben nincs lehetőség.</p> <p>A javaslattal alapvetően egyetértünk, egyezik az eredeti szándékkal. A KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani.</p>

	<p>beépítettséggel ezért kizárólagosan ennek a mutatónak a többi hozzáigazítása nélküli alkalmazása szakmai tévedés.</p> <p>– Egyetlen paraméter, a szintterületi mutató egyidejű, általános hatálybaléptetése megoldhatatlan, és szakmai anomáliák sokaságát fogja eredményezni. A beépítési százalék, az építménymagasság és a szintterületi mutató egymással összefüggésben változtatható. Zárt sorú beépítésnél előfordulhat, hogy a meglévő, szomszédos tűzfalak kívánatos takarása és az egységes utcaképbe illesztés megoldhatatlanná válik, hiszen a kerületi tervek készítői még a korábban hatályos szintterületi mutatóval gondolták végig ezen mutatók közötti összefüggések figyelembevételével a vonatkozó előírásokat. Az eredeti szabályozási szándék vélhetően az új beépítésű területek intenzitásának visszafogására irányulnak, de akkor azokra vonatkozóan is kellene előírni. Egy ingatlan értékét jelentősen befolyásolja a szintterületi mutató értéke. Ki fogja kártalanítani azon ingatlan tulajdonosokat, akik megvették a telket, de még nem nyújtottak be építési engedélyt és közben (a BÉK hatálybaléptetésével) csökken a szintterületi mutató?</p>	<p>A szintterületi mutatóval kapcsolatos előírás törlésre került.</p>
	<p>– Az Étv.-hez tartozó, készülő rendeletek között szerepel az eltérésre vonatkozó is, remélhetőleg teremt végre mozgásteret a valóságban gyakorta felmerülő speciális helyzetek megoldására. Számos esetben előfordul, hogy szakmai tapasztalatok alapján egyszerűen található jó megoldás, de éppen nem fér bele az előírások szó szerinti jogi értelmezésébe. Megfelelő szakmai grémium ellenőrzése alatt- mint a tervtanács- célszerű lenne ennek jogi feltételeit megteremteni. Ismert, hogy a normativitás elvével ez nehezen egyeztethető össze, de a valóság gyakran nem normatív. (Általában az övezeti normativitás az első saroktelken megbukik. Jó lenne, ha a túlterjengő jogászai szemlélettel szemben a városépítészet szakmai elvei egyensúlyba jutnának.) Ezzel jelentős idő és költség megtakarítására nyílna mód, az építésügyi eljárásokat lényegesen ügyfél barátabbá tehetné.</p>	<p>Az Étv. módosítása viszonylag kismértékben adott lehetőséget az időbeli eljárás rövidítésére, továbbá nem adott felhatalmazást a helyi jogszabályokban a szakmai grémium általi eltérésekre, így az a FÉK-ben sem vezethető be.</p>
	<p>– Már 1997-ben is (a jelenleg hatályos BVKSZ és FSZKT egyeztetésekor) állítottuk, hogy Budapest nagy része meglévő város, kialakult jellegzetes beépítési adottságokkal, és viszonylag kis hányada zöldmezős fejlesztési terület. Emiatt a keretszabályzat egészén meg kell különböztetni a meglévő beépítésű területek előírásait az újonnan beépülő területekétől, hiszen a ma korszerűnek tartott előírások csak töredékesen alkalmazhatóak a már kialakult beépítésű városrészekben. Ugyancsak meg kell különböztetni a meglévő épületeken végzendő építési tevékenység szabályozását az új épületekétől. Egyszerűen belátható, hogy a történeti városrészekben álló épületeknél, vagy a közöttük lévő foghíjakon mások az építési igények és városrendezési gondok, mint egy újonnan létesülő lakóparknál. Nem lehet egy keretövezeti előírásba foglalni, ahogy a tervezet tartalmazza.</p>	<p>Az újonnan beépítésre kerülő területek nem olyan keretövezetbe tartoznak, mint a meglévő történelmi város. A történelmi városrész keretövezeteiben a rendelet differenciál a meglévő és a tervezett beépítésre vonatkozóan, pl. többlet szintterületet biztosít a tetőtterek beépítése esetében.</p>
	<p>– A tervezet az elvi építési engedély szerepét félreértelmezi. Az építési hatóságok</p>	<p>Az Étv. 35. § (1) bek. szerint az elvi engedély kérését kötelezővé teheti. Véleményünk</p>

	<p>az elvi vagy az építési engedélyt egyaránt ugyanazon városrendezési rendeleti előírások alapján tudják elbírálni. Az elvi engedélyezés során sem áll módjukban jogszabályokkal nem megalapozott határozatot hozni, maguktól nem tehetnek jogszabályon nem alapuló kikötéseket. Az elvi engedélyezési eljárás kötelező előírása csak az ügyintézési határidőt hosszabbítja meg, ill. indokolatlanul növeli a költségeket az eljárási illetékekkel. A módosított Étv alapján célszerűbb lenne a tervtanácsi véleményezésre alapozni, mivel a törvény lehetőséget ad a tervtanácsi vélemény figyelembe vételére az építési engedélyezési eljárásban.</p>	<p>szerint a szabályzat indokolt esetben él a lehetőséggel.</p>
<p>–</p>	<p>A gyakorlati alkalmazás szempontjából változatlanul problémás a rendelettervezet szerkezete. Megtartották a hatályos BVKSZ rendszerét, viszont a jelentős területi növekedés miatt már kezelhetlenné vált. Ugyanazon témakörre számos helyen találhatók előírások, összekeresésük nehézkes. Rendkívül sok az indokolatlan ismétlés, több táblázat tartalom nélküli. Ésszerű összevonásokkal, logikusabb szerkezettel lényegesen javítani lehetne a használhatóságot. pl.: a különböző szintű védettségek eljárási szabályai.</p>	<p>Az új rendelettervezet területi kisebb a mai rendeletnél annak ellenére, hogy a FÉK tervezetbe az FSZKT-re vonatkozó rendelkezéseket is be kellett építeni. Konkrét javaslat esetén azonban szívesen megvizsgáljuk.</p>
<p>–</p>	<p>A tervezet szabályozási mélységében jelentős különbségek vannak, helyenként a KSZT-k tartalmát is túlhaladó részletezettségű, túlszabályozott, anélkül, hogy megfelelően részletes vizsgálati adatokra alapulna. Ugyanakkor a tipikusan fővárosi feladatokkal összefüggő szabályozás nem elégséges. pl.: a zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások. (39. §, 40. §)</p>	<p>A zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírásokat több belvárosi kerületre vonatkozó részletes vizsgálatok alapján, valamint a témakörrel kapcsolatos észrevételek figyelembevételével jelentősen átdolgoztuk, és egy általánosíthatóbb, az utcai és udvari légtérarányok meghatározásán alapuló, az utcai homlokzatmagasságot, továbbá a beépítés legmagasabb pontját is definiáló ún. „kubusszabály” bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint:</p> <p>Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosul:</p> <p>„40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (U_{bm}), a max. utcai homlokzatmagasságot (U_{hm}) és az épület legmagasabb pontját (É_{lp}) minden utcaszakaszra vonatkozóan. Az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.</p> <p>Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (U_{bm}) értéke az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.</p> <p>Az épület legmagasabb pontja (É_{lp}) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.</p> <p>(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.</p> <p>(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,</p> <p>a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.</p> <p>b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és</p> <p>- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 6,00 m,</p>

	<p>vagy</p> <ul style="list-style-type: none"> - a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja, <p>(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:</p> <p>a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,</p> <p>b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> – az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és – a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és – a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese" <p>Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:</p> <p>Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:</p> <p>a) a kémény, a villámhárító, valamint</p> <p>b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.</p> <p>Élp: Építmény legmagasabb pontja $\text{Élp} = \text{Ubm értéke} + 6,0 \text{ m.}$</p> <p>Uhm: Utcái homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Uusz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Uusz)</p> <p>Udvári téarány Az udvari téarány az Élp és az udvarszélesség (Uusz) hányadosa, mely nem lehet</p>
--	--

	nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)
– Sok előírásnál egyet lehet érteni a vélelmezett szakmai szándékkal, de a szövegezés pontatlan, vagy nem normaszöveg, vagy félreérthető, félre értelmezhető. (26. §)	Konkrét javaslat esetén megvizsgáljuk, a 26.§ átdolgozásra került.
– Több helyen olyan hibás megfogalmazások vannak, hogy a szabályozási cél is csak feltételezhető. (22. §)	<p>Az észrevétel túl általános, így konkrét választ nem tudunk adni. A reklámcélú felületek elhelyezési szabályaira vonatkozó 21. – 22. §-t a több helyről beérkezett észrevételek figyelembevételével átdolgoztuk az alábbiak szerint:</p> <p style="text-align: center;">Reklámcélú felületek elhelyezési szabályai</p> <p>21. § (1) Az A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületek a Z és E jelű keretövezetekben és az 5. számú mellékletben felsorol, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt útvonalak mellett fekvő területeken a közterületi telekhatáron és az attól számított 50 méteren belül nem helyezhetők el.</p> <p>(2) Az 5. számú mellékletben felsorolt az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt területek és útvonalak közterületein A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületet hordozó berendezés (továbbiakban: reklámhordozó) a 22. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével csak a Fővárosi Önkormányzat által kiírt pályázat alapján helyezhető el az alábbi lehatárolás szerint:</p> <p>a) A 4. számú mellékletben lehatárolt hegyvidéki és belső zóna területén köralaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 méter átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop, vagy maximum 2,5 m magas, 1,5 m széles, 30 cm mély és oldalanként maximum 2,5 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.</p> <p>b) Az átmeneti zónában, az átmeneti zóna kiemelt területén és az elővárosi zóna területén maximum 6,0 m magas, 4,0 m széles, 1,0 m mély és oldalanként maximum 8,0 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.</p> <p>(3) Értékvédelem alatt álló épület homlokzatán önálló hirdetőberendezés nem helyezhető el, de az épületben működő funkciókról a 20. § (2) szerint a földszinti homlokzaton tájékoztatás adható. Az értékvédelem alatt álló épület telkén és annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen önálló reklámhordozóként csak köralaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop helyezhető el.</p> <p>(4) Az (1-3) bekezdésben meghatározott valamennyi területen elhelyezhetők a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetések az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint, valamint az építési reklámháló a 22. § (4), a fényreklám a 22. § (2-3), a tűzfalfestés a 22. § (1), valamint egyes köztárgyak a 21. § (6) bekezdés szerint.</p> <p>(5) Amennyiben a KÉSZ másként nem rendelkezik, az (1) bekezdésben meghatározott valamennyi területen A1-es (594x841 mm) ívméretet meghaladó méretű</p>

		<p>reklámcélú felület csak az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.</p> <p>(6) Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon, és az utcabútorokon, felületük legfeljebb 1/3-án, valamint az önálló reklámhordozókon helyezhető el.</p> <p>(7) A közterületeken elhelyezhető épületek közül csak a nyilvános illemhelyeken és telefonfülkéken, azok felületének legfeljebb 20%-án helyezhető el reklámcélú felület.</p> <p>(8) Új reklámcélú felület a már meglévő, engedéllyel és szabályosan létesített reklámcélú felületektől számított 25 m-es távolságon belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a tömegközlekedés célját szolgáló utasvárókon, az aluljárókban, az építési reklám-halókon és az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken kialakított reklámcélú felületek.</p> <p>(9) Jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámhordozó fennmaradására engedély nem adható, illetve nem hosszabbítható meg, az az engedély lejártá utáni 3 hónapon belül a reklámhordozó fenntartójának költségén eltávolítandó.</p> <p>22. § (1) Épületek tűzfalainak festése esetén az érintett felület 10%-án helyezhető el reklámcélú felület.</p> <p>(2) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként kerülhet elhelyezésre oly módon, hogy a nappali, illetőleg az éjszakai városképet ne zavarják.</p> <p>Az épület tömör homlokzati síkján vonalszerű, áttört fényreklám elhelyezhető.</p> <p>(3) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területeken, a Duna partjai mentén egy tömb mélységben, a Duna felé forduló épületek tetőzetén, oromfalain, valamint értékvédelem alatt álló épületeken fényreklám nem helyezhető el.</p> <p>(4) Az épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt az építési védőhálón reklámcélú felület az alábbi feltételekkel helyezhető el:</p> <p>a) A reklámcélú felület mértéke lakóépület esetében legfeljebb az adott homlokzat felületének 60%-a lehet, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 400 m²-t.</p> <p>b) Nem lakóépületek esetében akkor helyezhető el reklámcélú felület, ha a védőhálón az épület végleges homlokzati rajza ábrázolásra kerül. A reklámcélú felület legfeljebb az adott homlokzat felületének 20%-án helyezhető el, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 150 m²-t.</p> <p>c) Az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható.</p> <p>d) A városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képben összefogottan, egyféle hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg. Épületegyüttesek homlokzatfelújításánál, illetve egy tömb</p>
--	--	---

	egyazon oldalán lévő több épület egyidejű felújításánál a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan, látványukat tekintve egységes módon helyezhetők el.
– Számos előírás megfogalmazása más hatályos jogszabályba ütköző; (építésjog, telekrendezés, önkormányzatok egyedi esetben határozzák meg a látványhelyeket stb);	Konkrét javaslat esetén megvizsgáljuk
– Az RSZT (rehabilitációs szabályozás) elhagyása érthetetlen, hiszen a történeti városrészek rehabilitációja a következő évtizedben feltétlenül szükséges, különösen az eklektikus városrészek értékeinek "felfedezése" időszakában. Lehet, hogy az eddigiekben kevesen éltek ezen lehetőséggel, de ez nem indokolja a megszüntetését, mert az értékmegőrző városmegújítás egyik jó eszköze lehet.	Az RSZT jelű területen telektömbre, nem telekre vonatkozóan lehetett rendelkezni, ami nem felel meg az OTÉK szellemének és előírásrendszerének. Rehabilitációs területeken a szabályozás egyéb eszközeit kell alkalmazni. Az SSZT-ként lehatárolt területen a kialakult állapot megőrzése érdekében el lehet térni a FÉK általános határértékeitől.
– Kétségtelenül elfogadható célkitűzés, hogy a belvárosok ne veszítsék el lakónépességüket; ezt adózási vagy más érdekeltségű alapú szabályozással lehet befolyásolni, de a dominancia városrendezési előírásával nem. Az alapelvvel van gond, így a tervezetben szereplő pontosított megfogalmazás nem segít, érdemben változtatlanul betarthatatlan előírás. Az 51%-nyi épületnél megmagyarázhatatlan a tulajdonosnak, hogy ő már nem válthat rendeltetést, mikor a szomszédja még egy nappal korábban megtehetette. Kinek állnak rendelkezésére a számítás alapjául szolgáló adatok?	Az előírás nem épületre vonatkozik, hanem térségre. KÉSZ-ben kell a konkrét terület függvényében a szabályozást eldönteni. Összhangban az OTÉK-kal bizonyos funkciók kizárhatóak, de lehet úgy is rendelkezni, hogy a F+1 szinten lehetnek a nem lakás célú funkciók stb. A számítás alapja KSZT/KVSZ vizsgálatának tárgya.
<u>A tervezet „általános előírások” című fejezetéből néhány szemelvény</u> 11. § – A parkolási rendelet beemelése a BVKSZ-be indokolatlan, párhuzamos jogalkotáshoz vezet; ráadásul nem teljes körűen félrevezető.	– Budapest Főváros Önkormányzata nem alkotott önálló parkolási rendeletet, ennek következtében az nem kerül „beemelésre a BVKSZ-be” jelen munka keretében. Budapest esetében, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a parkolás keret jellegű szabályozására a BVKSZ 2002 és 2003 évi módosításával került sor. Ennek figyelembevételével alkották meg a kerületi önkormányzatok a hatályos parkolási rendeleteiket.
16. § (1) és (2) bekezdés: – A kereskedelmi létesítményekre vonatkozó előírások olyan mértékig hiányosak és ellentmondásosak, hogy alapvetően javítandóak.	– Az előírások a konkrétan megfogalmazott vélemények alapján kiegészítésre kerültek.
17. § (1) és (3) bekezdés: – A benapozás szabályainak hiányos visszahozása, jogszabályi háttér nélkül hibás és betarthatatlan; a lakások előírt homlokzati távolsága ugyancsak alkalmazhatatlan a meglévő városrészekben, a kialakult méretű utcákban.	A két hivatkozott bekezdés pontosításra került. – „Minden új építésű lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.” – „Zártorú beépítés esetén – egy telken belül is – új építésű lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatának telepítési távolsága másik homlokzattól mérve - a közterület felőli homlokzat kivételével - legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke.”
18. § – A kötelező tervpályázat előírásának jogalapja megkérdőjelezhető; két önkormányzat, hogy fogja egyedi ügyekben meghatározni a rálátási irányokat? A	– A tervpályázat kiírása önmagában nem ütközik jogszabályba, a városképileg kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területek közterületeivel határos

	Duna menti beépítésre vonatkozó általános előírások elhibáztak, az eltérő adottságú parti részek beépítésére differenciált szabályok szükségesek.	épületek esetében továbbra is indokoltak tartjuk tervpályázat lebonyolítását, de az előírást úgy módosítjuk, hogy ne legyen kötelező nyilvános tervpályázatot kiírni. „18. § (2) b) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe területekkel határos épületek bontás esetén tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.” A rálátási irányok meghatározására vonatkozó előírást módosítottuk, oly módon, hogy „a területileg illetékes önkormányzat” helyett „az illetékes építésügyi hatóság” szövegezés került a vonatkozó szövegtervezetbe. Az eltérő adottságú Duna-parti részeket kategorizáltuk, további differenciálás a helyi szabályozás feladata lesz.
	<p>26. § (2) bekezdés:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Az épület vetülete jellemzően síkban levő alakzat, azaz terület; ez a magassági értékekhez való viszonyítása matematikailag nem összevethető; – a legmagasabb pont, építménymagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság nem felcserélhető fogalmak, a vegyes használat zavart keltő; – érthető a magasházakra vonatkozó karcsúsági szabályozási szándék, de közérthető és önmagával összehangolt előírások szükségesek; a szöveg szerkesztője is úgy belebonyolódott, hogy követhetetlen lett, előírásként alkalmazhatatlan. 	<p>Az „épületek vetülete” kifejezés már nem szerepel a FÉK szövegében.</p> <p>A FÉK épület esetén a 12. számú mellékletében (Fogalommagyarázat) meghatározott „épület legmagasabb pontja” magasságának értékét szabályozza. A magasházak karcsúságára vonatkozó rendelkezéseket időközben pontosítottuk.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – A tervezet számos városképi védettségre tartalmaz előírásokat. Az értékvédelem fontos része a fővárosi önkormányzat által védett épületek, épületegyüttesek. A legfőbb ideje lenne az elavult 1993. évi értékvédelmi rendeletet is felülvizsgálni, ill. a BVKSZ-ben legalább utalni rá és a mellékletben felsorolni. 	Egyetértünk, de a hivatkozott rendelet felülvizsgálata nem része jelen feladatnak. A BVKSZ felülvizsgálata és módosítása során az épített környezet más jogszabályokban nem védett elemeinek megőrzésére tettünk javaslatot, elsődlegesen a városképi, városszerkezeti karakter tekintetében.
	<ul style="list-style-type: none"> – Az Étv. kártalanítási szabályokra vonatkozó 30.§ előírásaiban foglaltak miatt – miszerint a kártalanításra az önkormányzat kötelezhető – kérjük a közérdekű cél kedvezményezettjének megnevezését, a korlátozás érdekeltjét (ahol az egyértelműen meghatározható) hivatkozva a kettős önkormányzatiságra, továbbá a Főváros és a kerületek között kialakult idült peres eljárásokra, melyek pl. a Z-EZ és E-VE keretövezetek területi lehatárolásai miatt teremtettek jogalapot. Egyeztetve a kerületi önkormányzatokkal a megnevezésekhez ragaszkodunk. 	<p>A kártalanítás kérdéseit nem az építési keretszabályzatban kell rendezni. A jogszabály a 7 évet mint kögens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így a jogérvényesítési eljárás során a sikeres kártérítés megítélése nem valószínűsíthető az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben. A kártalanítás kedvezményezettje előre nem rögzíthető, mivel a szabályozás változása a kerületek számára is jelenthet előnyt. Főszabályként kijelenthető, hogy egy Fővárosi jogszabály okán áll elő az a helyzet, amely esetleg kártalanítást alapozhat, így a Fővárosi érdekkör mint általános szabály rögzíthető.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Végezetül, amennyiben az Étv. 9.§. szerint történik az egyeztetés, azaz a főpolgármester keresi meg kerületünk polgármesterét, úgy érdemben önkormányzatunk, azaz a Képviselő-testületünk véleményt fog alkotni tárgyi BVKSZ, FSKT (BÉK) módosítással kapcsolatban. 	Az egyeztetési és jóváhagyási eljárás az Étv. 9.§. szerint történik.
2007.	<ul style="list-style-type: none"> – A 223305 hrsz.-ú telek nincs megosztva. A telek északi részén van a „Budafoki víztározó-medence”, ami „L4” keretövezetben van, ugyanakkor a telek déli része a korábbi „05”-ös lakóövezetnek megfelelően épült be. Szükséges felülvizsgálni ezt az ellentmondást. 	<ul style="list-style-type: none"> – Jogos az észrevétel, így a „Budafoki víztározó-medence” területe V-VT2 jelű keretövezetbe kerül (VT-VB a korábbi övezeti jel), míg a lakóépülettel beépült telekrész keretövezeti besorolása Lke-1 (L4 a korábbi keretövezeti jel).

<p>XXIII. ker. ÖNKORMÁNYZAT</p> <p>2006.</p>	<p>– Az Önkormányzat úgy dönt, hogy a véleményezésre megküldött Budapesti Építési Keretszabályzatának tervezetét a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 3. § (1) bekezdésében előírt szakmai egyeztetésekhez szükséges előzetes véleménykérésnek tekinti és az alább megfogalmazott észrevételeknek megfelelően kéri javítani, átdolgozni, ezt követően kerülhet sor az Étv. szerinti véleményezési eljárásra.</p> <p>– Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (BVKSZ szerint L2/A)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legkisebb-legnagyobb építménymagasságra 3,5 – 7,5 m, illetve kivételes esetben 15,0 m, a BÉK szerint viszont 7,5 – 12,5 m. <p>– Lke-1 Kertvárosias, intenzíven beépíthető lakóterület (BVKSZ szerint L4)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sem a BÉK, sem a BVKSZ nem kezeli az OTÉK szerinti csoportos beépítési módot, mely szerint a megengedett legkisebb telekméret 180 m², holott a kerületünkben (Tusa utca környékén) jóváhagyott KSZT-ben ilyen beépítési mód már kialakult állapotként jelen van. ■ A BÉK szerint még helyi önkormányzati rendelet szerint sem lehet állattartásra szolgáló épületet elhelyezni az övezetben. <p>– Lk-T Kisvárosias, telepszerű lakóterület (BVKSZ szerint L7)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Épületet elhelyezni a BÉK szerint csak KSZT alapján lehet, ennek értelmében egy-egy üres telek beépítéséhez is KSZT-t kell készíteni (legkisebb lehatárolható terület: Szentlőrinci út – Szent László út – Alsó határ út – Köves út !!!). Jelen esetben ez a lehatárolás messze nem csak egy településrendezési egységet, hanem egy egész kerületrészt érint. ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legnagyobb építménymagasságra 13,5 m, a BÉK szerint viszont 12,5 m. ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legnagyobb beépítésre 45%, a BÉK szerint viszont 35%. ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legnagyobb megengedett szintterületi mutatóra 2,5, a BÉK szerint viszont 1,75. <p>– Vt-VRE Városrészközpont az elővárosi zóna területén (BVKSZ szerint VK)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legnagyobb beépítésre 75%, a 	<p>Az eljárás jelenleg már az Étv. 9. § (3) bek. szerinti véleményezési eljárás része, az észrevételek értékelése ennek megfelelően történik.</p> <p>■ A kisvárosias lakóterület az OTÉK 12. § (1) bek. szerint a 12,5 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, a 15,0 m-es érték tehát ma sem felel meg az OTÉK-nak. A BÉK a lakóterületi keretövezetre vonatkozóan az építménymagasságot nem fogja szabályozni, az OTÉK értékeit kell figyelembe venni. A jelenleg hatályos KSZT magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.</p> <p>■ Az OTÉK szerint a csoportház a sorház, láncház, átriumház gyűjtő-meghatározása, zárt sorú beépítési módot jelent. A javaslatnak megfelelően a keretövezetre vonatkozó táblázat kiegészült.</p> <p>■ Az OTÉK sem teszi lehetővé, csak a falusias lakóterületen.</p> <p>■ Az észrevétel alapján módosított rendelkezés szerint: A keretövezet területén építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet. A KSZT-t legalább Köu-1 és Köu-2 keretövezetű területek által lehatárolt terület egységen belül elhelyezkedő Lk-T keretövezetű terület(ek)re kell elkészíteni.</p> <p>■ A kisvárosias lakóterület az OTÉK 12. § (1) bek. szerint a 12,5 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál. A FÉK a keretövezetre vonatkozóan az építménymagasságot nem fogja szabályozni, az OTÉK értékeit kell figyelembe venni. Hatályos tervben szereplő érték tovább alkalmazható, a FÉK hatálybalépést követően jóváhagyott tervben már a 35%-ot kell alkalmazni.</p> <p>■ A BVKSZ jelenleg a min. zöldfelületet határozza meg. A meglévő lakótelepek védelme érdekében, valamint az újak esetében a megfelelő minőség biztosítása miatt indokoltnak tartjuk a beépítési mérték 35%-ban történő meghatározását.</p> <p>■ Az OTÉK szerint a szintterület-sűrűség csak 1,5 lehet., a szintterületi mutató ennek megfelelően került meghatározásra.</p> <p>■ A KSZT módosításáig alkalmazható érték a 75%. A városközponti területek TSZT-ben</p>

<p>BÉK szerint viszont 60%.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legkisebb zöldfelületre 20%, a BÉK szerint viszont 30%. 	<p>történt differenciálása alapján (szt. max. 2,5) az összes szabályozási határérték felülvizsgálata és módosítása is indokolt volt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ A KSZT módosításáig alkalmazható érték a 20%. A városközponti területek TSZT-ben történt differenciálása alapján (szt. max. 2,5) az összes szabályozási határérték felülvizsgálata és módosítása is indokolt volt.
<p>– Vk Központi vegyes terület (BVKSZ szerint I)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben szabadon álló beépítés esetén a legnagyobb beépítésre 45%, a BÉK szerint viszont 35%. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Csak a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetre vonatkozik, ahol indokolt a megadott csökkentett paraméter.
<p>– Vk-Z Jelentős zöldfelületű központi vegyes terület (BVKSZ szerint IZ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ A BÉK szerint lakófunkció csak a Vk-ZL övezetben alkalmazható, viszont a kerületünkben csak Vk-Z övezet került besorolásra. ■ A keretövezetben elhelyezhető épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete a BÉK szerint csak 1000 m² lehet, ugyanakkor ez az érték a KVSZ-ben 1500 m². 	<ul style="list-style-type: none"> ■ A Gyár u. menti terület Vk-ZL keretövezetbe módosult a felvetés alapján. ■ A KVSZ módosításáig az 1500 m² érték alkalmazható. A kereskedelmi létesítményekre vonatkozó előírások koncepcionálisan felülvizsgálatra kerültek.
<p>– Üü Üdülőházas üdülőterület (BVKSZ szerint Ü)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ KVSZ-ben meghatározott érték egyes övezetekben a legkisebb telekméretre 720 m², a BÉK szerint viszont 2000 m². ■ KVSZ-ben meghatározott érték egyes övezetekben legnagyobb építménymagasságra 3,5 m ill. 4,5 m, a BÉK szerint viszont min. 6,0 m, max. 11 m. Ezért is javasoljuk az átalakuló volt üdülőtelepek esetében is az Üh övezeti besorolás alkalmazását. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ A BVKSZ 16. táblázata szerint üdülőházas területen ma is a minimális telekméret 2000 m², ami csak új telekalakításra vonatkozik. ■ Elfogadjuk a javaslatot, az üdülőtelepek besorolása is Üh.
<p>– Üh Hétvégi házaz üdülőterület (BVKSZ szerint Ü)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben a legkisebb telekméretre 720 m², a BÉK szerint viszont 800 m². ■ A BÉK szerint a keretövezet területén legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el, a BVKSZ szerint viszont több üdülőegységes üdülőépület is elhelyezhető. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ A KVSZ módosításáig alkalmazható érték a 720 m², a módosított érték (800 m²) csak új telekalakításra vonatkozik. ■ OTÉK szerinti meghatározás.
<p>– Gksz Gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület (BVKSZ szerint M)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legkisebb zöldfelületre 20%, a BÉK szerint viszont 25%. ■ KVSZ-ben meghatározott érték egyes övezetekben az elhelyezhető épület kereskedelmi célú bruttó legnagyobb szintterületére 15000 m², 300 m-es körzeten belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló esetén 20000 m², a BÉK szerint viszont 6000 m² illetve 10000 m². 	<ul style="list-style-type: none"> ■ BÉK paraméterei a hatályos BVKSZ paramétereivel teljesen azonosak. A jelenleg hatályos KSZT magasabb rendű jogszabállyal ellentétes. ■ A kereskedelemre vonatkozó előírások felülvizsgálatra kerültek, nem cél további bevásárlóközpontok elhelyezése a város peremén. Ez megfelel a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott fővárosi kereskedelmi koncepciónak.
<p>– Gksz-Z Jelentős zöldfelületű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület (BVKSZ szerint MZ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ KVSZ-ben meghatározott érték egyes övezetekben az elhelyezhető épület kereskedelmi célú bruttó legnagyobb szintterületére 15000 m², a BÉK szerint viszont 6000 m². 	<ul style="list-style-type: none"> ■ A kereskedelemre vonatkozó előírások felülvizsgálatra kerültek, nem cél további bevásárlóközpontok elhelyezése a város peremén. Ez megfelel a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott fővárosi kereskedelmi koncepciónak.

<ul style="list-style-type: none"> - K-BK Nagy bevásárlóközpontok és kiterjedésű kereskedelmi célú területek (BVKSZ szerint K-BK1) <ul style="list-style-type: none"> ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben a legkisebb telekméretre 4000 m², a BÉK szerint viszont 20000 m². ■ KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legkisebb zöldfelületre 30%, a BÉK szerint viszont 40% (30% háromszintes növényállomány esetén). ■ KSZT alapján elhelyezhető üzemanyagtöltő állomás, BÉK szerint viszont nem. ■ KSZT alapján elhelyezhető 30 m magas hirdetőoszlop, BÉK szerint viszont csak legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop és zászlótartó oszlop. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ A hatályos BVKSZ szerint a keretövezet a „több mint 20000 m² bruttó kereskedelmi szintterületű bevásárlóközpontok területei”. Ennek nem megfeleltethető a 4000 m² telekméret, mivel a beépítés mértéke is csak 25% lehet. A hatályos KSZT magasabb rendű jogszabállyal ellentétes. ■ Különleges területek esetén az OTÉK előírása. A jelenleg hatályos KSZT magasabb rendű jogszabállyal ellentétes. ■ Elfogadjuk a javaslatot, kiegészítésre került a 15. § (1) bek. ■ OTÉK melléképítményekre vonatkozó előírása, a hirdetőoszlop nem tartozik ebbe a körbe, továbbra is külön szabályozható.
<ul style="list-style-type: none"> - Köt Tömegközlekedés végállomási területe (BVKSZ szerint KL-KT) <ul style="list-style-type: none"> ■ Javasoljuk, hogy a 66-os autóbussz végállomásának területe kerüljön ebbe az övezetbe. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Az FSZKT csak a jelentősebb, legalább 3 autóbusszvonal végállomását befogadó létesítményt sorol ebbe a keretövezetbe. A 66-os és 66E busz végállomása az Ócsai útról a szomszédos gazdasági – logisztikai területre került.
<ul style="list-style-type: none"> - Z-FK Fásított köztér (BVKSZ szerint Z-FK) <ul style="list-style-type: none"> ■ KSZT-ben engedélyezett egyes övezetekben épület elhelyezése bizonyos funkcióval, meghatározott paramétereknek megfelelően, a BÉK szerint viszont csak terepszint alatt lehet. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ A KVSZ módosításáig megengedhető. A Z-FK előírásai felülvizsgálatra kerültek. A továbbiakban az a cél, hogy a Z-FK területének köztér jellege határozottabban érvényesüljön.
<ul style="list-style-type: none"> - E-T Turisztikai erdő (BVKSZ szerint E-TG) <ul style="list-style-type: none"> ■ BVKSZ szerint épület elhelyezésére kialakítható legkisebb telekterület 3000 m², a BÉK szerint viszont ez az érték 10000 m². (!!!) Valószínűsíthető, hogy elírás történt, mivel a védett turisztikai erdőhöz tartozó érték is „csak” 10000 m². 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Differenciáltuk az előírást. Általános határértékként a legkisebb telekterület 10.000 m². Épület elhelyezése esetén azonban az OTÉK szerinti 100.000 m² legkisebb telekterület előírást alkalmazza a BÉK.
<ul style="list-style-type: none"> - Alapvetően fontosnak tartjuk, hogy jelen tervet jellegéből adódóan és az OTÉK előírásainak megfelelően ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni. 	<p>Az FSZKT az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával készült. A XXIII. ker. esetében az alaptérképet 2008-ban aktualizáltuk a kerület részletes észrevételeinek figyelembevételével.</p>
<p>Általános észrevételek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rendkívül fontosnak tartanánk, hogy a keretszabályzatban egyértelműen megkülönböztethetők legyenek a meglévő beépítésű területekre vonatkozó előírások, valamint az újonnan beépülésre kerülő területekre vonatkozó előírások. 	<p>A szabályzatban megadott paraméterek új kialakításra vonatkoznak, amennyiben a kialakult állapot ettől eltérő, értelemszerűen az érintett érték kedvezőtlen irányba tovább nem változtatható.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - A gyakorlati alkalmazás szempontjából főként a kialakult állapotok esetében okoz problémát a rendelet-tervezet jellemzően túlszabályozott előírásainak értelmezése, betartása. 	<p>A rendelet véleményünk szerint nem szabályoz több kérdéskörben, mint a hatályos. Kialakult állapot esetében a kialakult paraméterek továbbra is alkalmazhatók, új telkek ill. létesítmények esetében kell az új paramétereket alkalmazni.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Számos előírás más hatályos jogszabályba ütközik pl.: 5. § (2) bek. előírásoknak nem megfelelő telek a kisajátításról szóló 1976. évi 24. törvényerejű rendelet szerint nem alakítható ki. 	<p>A rendelettervezet véglegesítése jogi szakértő bevonásával készül, más hatályos jogszabályba ütköző rendelkezést nem fog tartalmazni.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Az összes magasabb rendű jogszabály megismétlése szükségtelen pl.: telekalakítás szabályai. 	<p>Magasabb rendű jogszabályt nem ismételi a szabályzat.</p>

– Számos előírás hibás és gyakorlatilag betarthatatlan pl.: benapozás ellenőrzése.	A benapozásra vonatkozó előírás pontosításra került.
– „A táj környezetéhez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti területek” előírásai tekintetében javasoljuk a fővárosi és a kerületi önkormányzat által meghozott elvi engedély helyett tervtanácsai állásfoglalás alapján meghatározni az építés feltételeit. (elvi hatósági jogköre nincs a fővárosnak) Ezen túlmenően javasoljuk a Duna-part eltérő adottságú szakaszainak differenciáltabb szabályozását (Duna-ág, Kis-Duna-ág, Ráckevei-Soroksári-Duna-ág).	A tervtanács feladata, úgy véljük inkább az elkészült tervek véleményezése mint az előzetes szempontok és feltételek meghatározása. A témát érintő más vélemények figyelembevételével az 5. bekezdés a) és b) pontját az alábbiak szerint módosítottuk: „(5) Az 5. számú melléklet d) és e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő Duna-parti területeken a) KSZT készítése során be kell mutatni az érintett Duna-parti szakasz jelenlegi és tervezett sziluettjét a Dunáról, a túlsó partról, továbbá a KÉSZ-ben meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból, b) új épület létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott rálátási irányokból, illetve kilátópontokból készített látvány- és sziluett-tervek alapján elvi engedélyben kell tisztázni.”
– Javasoljuk, hogy a Molnár-szigeti Molnár utcának 14 m-es útszélessége 12 m-re kerüljön kiszabályozásra.	Nem az FSZKT hatásköre, KSZT-ben kell meghatározni.
– A nem építési engedélyhez kötött homlokzat-felújításának és átszínezésének egységes tervek alapján történő megvalósítása hatósági eszközök hiányában nem végrehajtható.	Figyelemmel a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletre, valamint annak érdekében, hogy a városképileg kiemelt területek mentén a homlokzatok felújítása, illetve átszínezése legalább bejelentés alapján végezhető tevékenységnek minősüljön, a tárgyi előírást az alábbiak szerint módosítottuk: „19. § (1) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területeken és az útvonalak mentén az adott épület homlokzatának felújítása, illetve felületének színezése csak a teljes homlokzati felületet érintő építési tevékenység keretében történhet.
– Alapvető fogalmak definiálása hiányzik, vagy nehezen értelmezhető pl.: homlokzatmagasság, gyeprács, telepítési távolság, hátulsó távolság, oldalsó távolság, sziluett-tervet stb.	A fogalommagyarázat kiegészítésre került (pl. homlokzatmagasság), és abban már az észrevételek alapján korrigált anyagban szereplő fogalmak (Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága; Uhm: utcai homlokzat legnagyobb magassága; Élp: épület legmagasabb pontja stb.) is szerepelnek. A műanyag gyeprács kifejezés a fogalom-meghatározás 42. pontja alatt, a víz- és légáteresztő burkolat definíciójánál mint példa szerepel. Külön fogalom-meghatározására ezért nincs szükség.
– A kerület „FSZT”-vel jelölt „kiemelt szabályozást igénylő összfővárosi érdekű terület”-eit érintő előírások közül elfogadhatónak tartjuk a hatályos, 7 évnél nem régebbi KSZT-k vonatkozásában tett engedményt (kivéve azokon a területeken pl.: BILK, ahol a terület teljes beépülése után az „FSZT” besorolás nem indokolt), azonban szerintünk a tervezett Soroksári elkerülő út mentén, valamint az Ócsai út mentén kijelölt területek nagyságukból adódóan nem feltétlenül együtt kezelendők. Véleményünk szerint ezen területek esetében további kisebb egységekre bontás lenne indokolt.	A BILK területén is indokolt az FSZT besorolás megtartása, hogy a területre vonatkozó tervek módosítása során is a főváros egyetértési jogát gyakorolhassa. A Soroksári elkerülő út FSZKT-ben történő pontos meghatározását követően az FSZKT módosítása részeként az együtt tervezendő terület is felülvizsgálható, kisebb egységekre is készíthető KSZT.
– Ezekon túlmenően felmerül a kérdés, hogy az „FSZT”-vel jelölt területet is érintő, de a tervezett lehatárolásnak nem megfelelő, folyamatban lévő véleményezési eljárás lezárását követően (az Ócsai út – M0 csomópont keleti oldalára vonatkozó KSZT esetében már elindult az eljárás) a jóváhagyott KSZT „FSZT”-vel jelölt	Csak a KSZT-vel nem lefedett területre szükséges KSZT-et készíteni, természetesen a hatályos tervek figyelembevételével.

területére újbóli KSZT-t kell majd készíteni?	
– Az infrastruktúra feltételhez kötött fejlesztési területek esetében konkrétabb megfogalmazást tartunk szükségesnek (mi a különbség forgalomba helyezés és kiépítés között, hány sávban kell kiépíteni, mekkora szakaszban, időtávlatok pontosabb meghatározása, stb.)	Az észrevételnek megfelelően a rendelkezést pontosítjuk oly módon, hogy a fejlesztési feltétel forgalomba helyezése szerepel egységesen az új közúti elemek megvalósítása esetében. (A forgalomba helyezés és a kiépítés közötti különbséget a 15/2000. KÖVIN rendelet tartalmazza.)
– A Vk-Z jelentős zöldfelületű központi vegyes területek esetében megkérdőjelezhető, hogy miért nem lehet lakófunkciót is elhelyezni a kerületben.	Az ebbe a keretövezetbe sorolt területeken elhelyezhető funkciók köre a terület városszerkezeti helyzetétől függ. Az észrevétel alapján a Füzfa köz és Gyár köz közötti területen a Vk-ZL besorolást javasoljuk, mivel lakóterülettel is határos. A terület beépítése során azonban a gazdasági területekkel szomszédos területrészekben tekintettel kell lenni az esetlegesen zavaró funkciókra.
– A Gyáli-patak 2. ága és mellékágai esetében – amelyeket az M0 új nyomvonalra kettészél – nem látjuk biztosítottak az ágak átvezetését az autópályán keresztül.	FSZKT-nél részletesebb tervekben kell a műszaki megoldást meghatározni.
– A jelenlegi M0 autópálya korábbi tervezett folytatása mentén változatlanul maradt egy védő erdősáv, melyet véleményünk szerint indokolt lenne E-T övezetbe sorolni.	Az OTÉK 36. §-ban meghatározott, gyorsforgalmi utak mentén 100-100 m széles sávban fennálló területhasználati korlátozás (turisztikai erdő tilalma) miatt e területsáv E-VE besorolású kell maradjon.
– Továbbá minden olyan területen (pl.: külterületen mezőgazdasági övezetek között) indokolatlan a védő erdő besorolás, ahol nem található egymást zavaró területfelhasználási egység.	Külterületi mezőgazdasági övezetek között csak ott van védő erdő besorolás, ahol meglévő, üzemtervezett erdő található jelenleg is.
– Átgondolandónak tartjuk a szennyvíztisztítótól északra eső védő erdősáv nagyságának meghatározását, már csak abból a szempontból is, hogy az érintett terület művelését tekintve mindig is szántóként funkcionált, így védő erdősáv megvalósítása a területen – a kialakult állapot figyelembevételével – gyakorlatilag lehetetlen. Javasoljuk a szennyvíztisztítótól délre eső területhez hasonlóan itt is az általános mezőgazdasági területfelhasználás szerinti besorolás alkalmazását.	A szennyvíztisztítót ill. fejlesztési területet délről is övezi egy kijelölt védő erdősáv. A műtől északra jelölt védő erdősáv szélességét felülvizsgáltuk. A Dél-pesti Szennyvíztisztító hatályos védőtávolságán (500 m) belül E-VE, azon túl E-T besorolást kapott a terület.
– Az Ócsai út mentén, az M0 autópályán túl Gip-ET besorolást kapott az egyik volt KV-EN besorolású terület, holott a másikhoz hasonlóan itt sem történik villamosenergia-előállítás. Indokolt lenne ezt is Gksz övezetbe sorolni.	Az észrevételnek megfelelően a keretövezeti besorolás korrekcióra került.
– Területbiztosítást igénylő szabályozási elemek esetében nincs időtávlat, így véleményünk szerint a szabályozási tervekben kizárólag az építési hely korlátozásával biztosítható a későbbi megvalósulás érdekében a területek fenntartása. Ha viszont a szabályozási vonal rögzítésre kerül, akkor úgy korlátozódik a tulajdonos építési joga, hogy a Fővárosi Önkormányzatnak azonnali kártalanítási kötelezettsége lesz.	A területbiztosítást igénylő szabályozási elemek esetében a főváros hatáskörébe tartozó elemekről van szó, amit a főváros ütemezetten a 3. sz. mellékletben kíván szabályozni.
A BÉK hatályba lépésére, záró rendelkezéseire vonatkozó észrevételünk:	
– A kerületi városrendezési tervek a BVKSZ előírásaival összhangban készültek, ebből kifolyólag a BÉK hatálybalépésével a KVSZ és a KSZT-k eltérő elnevezései, övezetekre meghatározott paraméterei szakmailag is értelmezhetetlen állapotot fognak eredményezni.	Az eltérő elnevezések éppen azt a célt szolgálják, hogy meg lehessen különböztetni azokat a településrendezési eszközöket, amelyek BVKSZ alapúak és a BVKSZ előírásaival együtt alkalmazandók, ill. azokat, amelyek a BÉK alapján készültek és ezzel együtt alkalmazandók.
– A BÉK hatálybalépését megelőzően az akkor hatályos jogszabályoknak megfelelően építhető tulajdonos hátrányos helyzetbe kerülhet a BÉK hatálybalépésével. Ilyen esetben ki fogja őt kártalanítani?	A jogszabály a 7 évet mint kögens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így a jogérvényesítési eljárás során a sikeres kártérítés megítélése nem valószínűsíthető az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben.

	– Tekintettel az elmúlt néhány évben elkészült KSZT-k jelentős mennyiségére csak azt tartjuk elfogadhatónak, hogy a KSZT-eket teljes körű felülvizsgálatukkor kelljen összhangban hozni a BÉK előírásaival. Ugyanezen határidőt tartjuk elfogadhatónak a KVSZ esetében is.	A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A tervezet szerint nem helyezendő hatályon kívül. A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyásra kerülő új KÉSZ-ek során kell a FÉK-kal való összhangját biztosítani.
	– Anyagi fedezet biztosítása nélkül – úgy gondoljuk – nem teljesíthető a KVSZ, KSZT-k legközelebbi módosításukkor történő BÉK-kal való összehangolása. E helyzetet éppen a főváros hozta létre azzal, hogy 1998-ban a már hatályos OTÉK-kal nem összehangolt rendelet alkotott	A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A tervezet szerint nem helyezendő hatályon kívül. A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyásra kerülő új KÉSZ-ek során kell a FÉK-kal való összhangját biztosítani.
	– További aggályunk az egyeztetés alatt lévő KSZT-k tekintetében is van, ha nem sikerül jóváhagyni még a BÉK jóváhagyása előtt, de az egyeztetési eljárás már lezárult (pl.: a kifüggesztés leteltét kell csak megvárni) akkor újra kell majd kezdeni az egész egyeztetési eljárást.	Jogi értelemben lezárt KSZT-nek, KVSZ-nek az elfogadott településrendezési eszköz minősül. Amennyiben a kerületi képviselő-testület nem hagyja jóvá a rendeletet a FÉK hatálybalépésének napjáig, akkor ebben az esetben az a szabály lép érvénybe, hogy összhangba kell hozni a jogszabályt az új FÉK-kal.
	– Nem egyértelmű az a meghatározás, miszerint a „...hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni...” – városrendezési tervek véleményezési eljárásnál vagy építési engedélyezési eljárásnál?	A rendelkezés pontosításra került.
	– A 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 6. § (1) bekezdésére való hivatkozás megtévesztő, mivel a jogszabályi előírásnak nem megfelelő.	A jogszabály már nincs hatályban, jelenleg a 37/2007. (XII. 13.) OTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szabályozza többek között az eljárásokat. A jelenleg érvényes jogszabály nem tartalmaz ilyen típusú szabályozást, így a rendelkezést töröltük.
2007. (csak a 2006-ban adott véleményben nem szereplő észrevételeket szerepeltetjük)	⇒ Örömmel tapasztaltuk, hogy a korábban E-VE besorolásban feltüntetett területek nagy része kedvezőbb (E-T) besorolásba került, azonban továbbra is azon a véleményen vagyunk, miszerint minden olyan területen (pl.: külterületen mezőgazdasági övezetek között, autópálya és gazdasági, valamint gazdasági-fejlesztési területek között) indokolatlan az E-VE besorolás, ahol nem találkozik egymást zavaró területfelhasználási egység. Amennyiben az ilyen területek azért maradtak véderdő besorolásban, mert a valóságban tényleges erdőállománnyal rendelkeznek, úgy kérjük ennek megerősítését. ⇒ A Péterimajor közelében elhelyezkedő horgásztónál, a 196266/2 hrsz.-on lakóhelyük szerint bejelentett tulajdonosok azzal a beadvánnyal fordultak hivatalunkhoz, hogy a birtokukban lévő épületeiket, építményeiket a hatályos építésügyi jogszabályok szerint rendezni, felújítani, bővíteni szeretnék. A jelenlegi E-T övezet előírásai szerint a jelenlegi használatnak megfelelő funkció (üdülő, lakó) nem engedélyezhető. Az érintett ingatlanok kialakulása még a Pesterzsébettel közösen alkotott XX. kerület idején történt meg 1994. december 14. előtt (több mint 10 éve). Kérjük az érintett terület rész hétvégi házas üdülőterület besorolásba történő áthelyezését.	Az említett esetekben a turisztikai erdő sem alkalmazható besorolás, E-VE keretövezet inkább megfelelő. Az érintett terület nem csak a TSZT, hanem a BATrT szerint is erdőterület, beépítésre szánt területbe nem minősíthető.

<p>⇒ A tervezett soroksári elkerülő út Helsinki úttól Szentlőrinci útig tartó szakaszánál az irányadó 40 m szélesség helyett javasoljuk az 1x1 forgalmi sáv biztosításához szükséges irányadó szélesség meghatározását. Véleményünk szerint a teljes elkerülő út vonalán a 2x2 forgalmi sáv nem indokolt. Szerintünk az érintett lakóterület mellett haladó szakaszon a tehergépjármű forgalom elvezetése nem szerencsés és nem is szükségszerű.</p> <p>Ezúton is jelezzük, hogy az előző levelünkben felsorolt, újonnan jóváhagyott szabályozási terveken kívül a további szabályozási tervek jóváhagyására is sor került:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 21/2006.(V.20.) rendelet a Budapest XIII. kerület, Szent László út – Pistahegyi út – Hrivnák Pál utca – Szentlőrinci út által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról, - 22/2006.(V.20.) rendelet a Budapest XXIII. kerület, Nyír utca - Zsombékos utca – Sportcsarnok utca – véderdő által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról, - 27/2006.(VII.14.) rendelet a Budapest XXIII. kerület, Péteri major területének szabályozási tervének jóváhagyásáról, - 3/2007.(I.26.) rendelet a Budapest XXIII. kerület, Sodronyos utca – Házikert utca – Karmazsin utca – Zsellér dűlő által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról, - 4/2007.(I.26.) rendelet a Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – Dobó utca – külterület-belterület határ – MÁV által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról, - 5/2007.(I.26.) rendelet a Budapest XXIII. kerület, Helsinki út – kerülethatár – Lenke u. – Bolyai u. – Vágóhíd u. – Alsó Határ út – Török u. – MÁV vonal által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról, - 6/2007.(I.26.) rendelet a Budapest XXIII. kerület, Ócsai út – (187968) hrsz.-ú közterület – belterületi határ – M0 autót út által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról, - 15/2007.(II.23.) rendelet a Bp. XXIII. ker. Soroksár Ócsai út – Névtelen u. –vasútvonal melletti véderdő területe által határolt terület szabályozási tervének módosításáról. <p>A felsorolt terveket – jóváhagyásukat követően – már korábban megküldtük a Városrendezési Ügyosztályuk részére. Kérjük, hogy a tervekből adódó változásokat vezessék át az FSZKT tervlapjain is.</p> <p>Továbbá kérjük, hogy a következő FSZKT módosítások is kerüljenek átvezetésre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BILK keretövezetmódosítás, - Haraszti út és a Haraszti szőlők melletti út találkozásának keretövezetmódosítása. 	<p>Az FSZKT-ben szereplő irányadó szabályozási szélesség a tervezett közúthálózati elem hálózati szerepét tükrözi (OTÉK 26. § szerinti érték). A ténylegesen szükséges szabályozási szélességet KSZT-ben, vagy a FÉK 3. sz. mellékletében lehet meghatározni a megfelelő alátámasztó munkarészekkel igazolva, a megvalósításra kerülő – 2x1 forgalmi sáv – közlekedési létesítményeknek megfelelően.</p> <p>Amennyiben az újonnan jóváhagyott terveket e kerület rendelkezésre bocsátja, az FSZKT véglegesítésénél figyelembe vesszük.</p> <p>Átvezetésre került. Átvezetésre került.</p>
--	---

<p>Az épített környezet értékeinek védelme témakörében:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A jelkulcs zavaros, bizonyos helyeken zöld, sárga és kék színek együttes alkalmazása színváltozást eredményez - A teljes Észak-Csepel levédése túlzottnak minősül. <ul style="list-style-type: none"> - A Csepel Városközpontjára kidolgozott városfejlesztési stratégiai program alapján elfogadott rehabilitációs szabályozási tervben szereplő történelmi városszrész-mag nagytávlatú fejlesztése indokoltá teszi a központ „Városképi szempontjából kiemelt terület”ként történő kezelését. 	<p>A tervlap egyértelműsége érdekében a jelöléseket és a színhasználatot finomítottuk.</p> <p>A Szigetcsúcs északi részének (amely kb. a Körvasútsori körút tervezett nyomvonaláig terjed) kiemelten kezelendő Duna-parti területként történő kezelése véleményünk szerint továbbra is indokolt. E terület az épített és a táji környezethez való illeszkedés szempontjából egyaránt rendkívül frekvenciált, kiemelt kezelése a térségben tervezett nagy volumenű fejlesztések miatt különösen indokolt.</p> <p>Az e területre is vonatkozó előírásokat a különböző észrevételek alapján pontosítottuk az alábbiak szerint:</p> <p>„18. § (5) Az 5. számú melléklet d) és e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten kezelendő Duna-parti területeken</p> <ol style="list-style-type: none"> a) KSZT készítése során be kell mutatni az érintett Duna-parti szakasz jelenlegi és tervezett sziluettjét a Dunáról, a tulsó partról, továbbá a KÉSZ-ben meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból, b) új épület létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott rálátási irányokból, illetve kilátópontokból készített látvány és sziluetttérvek alapján elvi engedélyben kell tisztázni, c) logisztikai (Gksz-LT), honvédelmi (K-HT) és kikötői (K-KT) területek kivételével a part mentén közterület sávot kell kialakítani.” <p>Az épített környezet védelme témakörében a városkép és a városszerkezet védelme szempontjából kiemelten kezelendő területeket határoltuk le különböző kategóriákba sorolva. Konkrét lehatárolási javaslat esetén az észrevételttel készséggel megvizsgáljuk.</p>
--	--

BUDAPESTI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

II. fejezet Kerületi Önkormányzatok		
Véleményező	Vélemény	Válaszok
VI. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006.	<p>1. A jelen eljárás megindítása – álláspontom szerint – jogszerűtlen és erkölcsileg legalábbis vitatható. E tekintetben a huszonhárom fővárosi kerület főépítészei jelentős részének aláírásával levelet küldtünk Főpolgármester úrnak, mely iratban előző állításom legfőbb indokai megtalálhatók. (Az eljárás során megküldött megkeresés egyebekben formai hibákat is tartalmaz, a véleményezésre megküldött anyagban pl. még elektronikus formában sem található meg egyes rajzi mellékletek).</p>	<p>Az Étv. 9. §-a részletesen szabályozza a véleményezési eljárás folyamatát. A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 2-án küldte ki az érintetteknek, így valamennyi kerületi önkormányzati szervnek is. A kerületek mindegyike – kettő kivételével – válaszolt a megkeresésre, három kerület két alkalommal is élt ezzel a lehetőséggel. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más kerületek részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.</p> <p>A 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, melynek előírásai a fővárosi és kerületi önkormányzatok közötti egyeztetések rendjét szabályozzák a településrendezési tervek készítésének folyamatában, rögzíti, hogy a BVKSZ megállapítása, illetve jóváhagyása előtt, illetve az FSZKT kidolgozása során a fővárosi és a kerületi önkormányzatok főépítészei egyeztető tárgyalásokon, kölcsönös tájékoztatás formájában működnek együtt. Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítések számára Főépítész-találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítések megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is lebonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p> <p>Ezt követően került sor a FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidőre.</p> <p>A Főváros a munka Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy a BVKSZ és FSZKT metodikai jellegű módosítását a magasabb rendű jogszabályi változtatások indokolják. A FÉK tervezete a 2005-ben jóváhagyott, a Fővárosi Közgyűlés településfejlesztési döntéseinek figyelembevételével megállapított Budapest Településszerkezeti Tervében foglaltaknak és a 2005-ben elfogadott és 2006-ban módosított Budapest Középtávú Városfejlesztési Programjának, az ún. Podmaniczky Programnak, és a hatályos országos jogszabályoknak megfelelően, valamint a kerületektől bekért, 1998 óta jóváhagyott kerületi szabályozási tervek és városrendezési szabályzatok figyelembevételével, azok előírásait beépítve készült.</p>

	A főépítészek közös véleménye külön megválaszolásra került.
<p>2. Az eljárással szemben komoly általános és részletes szakmai kifogások merültek fel. Ezek leglényegesebb elemei az alábbiak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az Étv. tavaszi módosítása miatt több kapcsolódó, új jogszabály készül, melyek alapvetően érintik az építésügyi és a városrendezési eljárásokat, jogszabályi háttérrel. Elengedhetetlenül szükséges (lenne) az ÖTM szakállamtitkárságával az időbeli és a tartalmi összhang megteremtése. - Ismereteink szerint jelenleg készül az OTÉK felülvizsgálata. Célszerű lenne ezzel összehangoltan készíteni a tervezetet, nem megismételve az 1997-ben elkövetett hibát, mely alapján a BVKSZ és az FSZKT eltérő lett az országos szabályoktól. Egyúttal az OTÉK módosítás során érvényesíteni kellene a főváros sajátos adottságaiból következő eltéréseket, ill. a vonatkozó előírások megváltoztatását. - A jelen véleményezési eljárást nem előzte meg szakmai egyeztetés a tervezetről. A jelen rendelet-tervezettel együtt kezelendő FSZKT korábbi eljárásában ugyan megkeresték a Kerületet szakmai vélemény nyújtására, ám az erre a megkeresésre 2006. január 04-én, 21-307/2005. iktatószámon megküldött véleményünket, annak tartalmát a további eljárásban, munkában – minden külön értesítés nélkül – teljességgel figyelmen kívül hagyták: <p><i>„Köszönettel vettem a részemre 2005. december 27-i keltezéssel megküldött, a Fővárosi Szabályozási Keretterv felülvizsgálata tárgyában írott megkeresését, melyre válaszul az alábbi véleményt, észrevételt teszem.</i></p> <p><i>Legelőször is meg kívánom jegyezni, hogy megnyugvással tölt el, hogy egy rendkívül széles látókörű, az adott tárgykör aspektusait szinte maradéktalanul feldolgozó anyag született. Maradéktalanul egyetértek az új keretövezetek megfogalmazásával, az átfogó, több kerületet is érintő fejlesztési területek szabályozása „központi” irányítása lehetőségeinek megteremtésével, az örökségvédelemmel és a P+R rendszerű parkolókkal foglalkozó fejezetek tartalmával.</i></p> <p><i>Ez előbbivel is kapcsolatban – úgy is mint a szinte teljes egészében Műemléki Jelentőségű Terület védelem alatt álló Terézváros főépítésze – külön is ki kívánom emelni a jelenlegi értékvédelmi kategóriák, besorolások módosítására vonatkozó részét a dokumentumnak, melynek alapgondolata alapján a kérdés konkrét és közép- valamint hosszútávon egyaránt fenntartható, megnyugtató rendezése lehetséges és szükséges volna.</i></p> <p><i>Örömmel nyugtáztam továbbá az egyes keretövezetekben, így a városközponti területeken is, a bruttó szintterületi mutató csökkentésének szándékát. Mindazonáltal meg kívánom jegyezni, hogy – csak kerületünk területén – sok esetben már a jelenlegi</i></p>	<p>A munka során az ÖTM-mel a Főépítési Iroda folyamatos egyeztetést folytatott, az időbeli és tartalmi összhang biztosított.</p> <p>Az OTÉK tervezetét az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium közzétette, annak szakmai javaslata nem volt ellentmondásban a készülő FÉK-kel. Az azóta hatályba lépett OTÉK-módosítás mellett a többi, azóta megjelent magasabb rendű jogszabállyal az összhangot megteremtettük. (Megjegyzendő, hogy a FÉK-kel egyidőben több KVSZ felülvizsgálata – többek közt a TEKVSZ-é is – folyik, amelyek nem várják meg a felsőbbrendű jogszabály elkészültét.)</p> <p>Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítészek számára Főépítész találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítészek megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével került kidolgozásra. Itt meg kell jegyezni, hogy a hatástanulmánnyal nem rendelkező, a keretövezetmódosítást célzó kéréseket az ügy jelentősége függvényében lehetett csak figyelembe venni.</p>

állapot szerinti beépített szintterület mértéke meghaladja a javaslatban szereplő 4.5-es értéket. Az is igaz ugyanakkor, hogy sok területen pedig messze nem éri el azt. A teljesen egységesített, „kőbe vésett” határérték megszabásával szemben ez előbbi indokok alapján van némi ellenérzésem, félelmem. Nyilvánvaló módon amennyiben egy városközponti területen lévő meglevő épület és/vagy ingatlan fejlesztéséről, adott esetben felújításának egyetlen szóba jöhető lehetőségéről beszélünk jó volna tudni differenciálni, többek között bruttó szintterületi mutató tekintetében is.

Javaslatom szerint – amit jelen pillanatban sem jogilag, sem szervezetiileg száz százalékosan alátámasztani nem tudok – ezeken a területeken külön szintterületi mutató értékét volna jó meghatározni egy adott ingatlan bővítése (általában tetőtér-beépítése) esetére, illetve azon esetre, amikor a meglevő épület helyére új épület kerül. Ezzel a megoldással látnám biztosítottnak azt, hogy új építés esetén valóban hatékonyan lehetne csökkenteni a beépítés sűrűségét, ugyanakkor a meglevő beépítési struktúra megtartása melletti megújulás, fejlesztés lehetőségét sem kellene elveszítenünk.

Részben ez előbbi kérdéskörhöz is csatlakozik az a kérdésem, hogy amennyiben a jelen tervezet alapján kerül megalkotásra az új Szabályozási Keretterv majd ezt követően a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat, úgy mi lehet, mi lesz az egyes kerületi szabályozási tervek ezen magasabb szintű jogszabállyal történő összehangolásának, harmonizációjának a metodikája, különös tekintettel az ebből fakadó, a tulajdonosokat, a fejlesztőket érintő mindenképpen hátrányos következmények és esetlegesen azok jogkövetkezményeinek kezelésére.

Fenti általános észrevételeim mellett két tényszerű módosítási javaslatot is tenni kívánok a megküldött szabályozási kerettervhez. Az egyik a már régóta húzódó, a Nyugati tér egyes részére vonatkozó keretövezet-módosítási szándéka Önkormányzatunknak. Mint ahogy az a jelen anyagban is szerepel, koncepcionális kérdés a fővárosban, hogy az egyes útvonalak (közlekedési területek) bővületét zöldfelületekként határozzuk meg. Terézvárosban mind a Kodály köröndön, mind pedig az Oktogonon még a főútvonalak és a szervízutak által határolt növényesített járdaszigetek is zöldterületi övezetként jelölődtek ki.

Ez előbbi indokok alapján kérem tehát – amennyiben módjukban áll – a Nyugati tér déli bővületét a Skála Metró Áruház előtt közlekedési célú terület helyett zöldterületi

Konkrétan a TEKÉSZ felülvizsgálatához készült részletes vizsgálatok szerint a VI. kerületben a szintterületi mutató a tömbök több mint 85%-ában nem haladja meg a 4,0 m²/m² értéket, és több mint ¾-énél 3,5 m²/m² alatt marad.

A javaslatnak megfelelően a szabályzat a városközponti területeken és a nagyvárosias lakóterületen differenciáltabb rendelkezéseket tartalmaz, pl. a tetőterekre vonatkozóan.

A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építésszabályozási folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kal az összhangot biztosítani. A jelölési rendszer is teljesen egyértelmű.

A szintterületi mutató egyes keretövezetekben való azonnali csökkentését a beérkezett vélemények alapján elvetettük. Új tervek készítése esetén azonban szakmailag indokolt. Ezt támasztja alá az az elemzés is, amely a belső kerületek kialakult állapotát és a kerületi településrendezési eszközöket vizsgálja a szintterületi mutató szempontjából. Ugyancsak ez a dokumentum mutatott rá, hogy a belvárosi KVSZ-ek, KSZT-k (köztük a TEKÉSZ) egyéb előírásai miatt a szintterületi mutató maximális értéke sok esetben jelenleg sem használható ki. (Megjegyezzük, hogy a különböző szabályozási határértékek maximumának egyidejű kihasználhatósága nem szükségszerű és nem is tervezési szempont.)

Egyedi eljárásban kezdeményezhető, lsd. válasz első bekezdése.

keretövezetbe átsorolni.

A másik konkrét javaslatom a Podmaniczky utca északnyugati oldalának a Ferdinánd hídtól a Dózsa György útig tartó szakaszára vonatkozik. Itt a jelenleg megküldött anyag a Nyugati pályaudvar kötőpályás közlekedési területe és a Podmaniczky utca útpályája közötti vékony sávot közlekedésüzemi épületek elhelyezésére is alkalmas különleges területként kezeli. Meggyőződésem szerint a Podmaniczky utca jelenlegi „asszimetriájának” feloldása érdekében elő kellene segíteni ezen hivatkozott terület városias beépíthetőségét. Ennek érdekében javaslom, hogy ez a terület városközponti keretövezet besorolást kapjon, mely esetben ott a környező beépítésre jellemző, abból fakadó léptékű, „valóságos” épületek létesülhetnének, vagy akár – mint arra konkrét elképzelések is forognak közszájon – egy P+R rendszerű parkolóház.”

- Különösen fontos az építési jogbiztonság miatt, hogy a kerületi KVSZ-ek és KSZT-k joghatályosak maradjanak, csak a készülő újak igazodjanak az új fővárosi szabályzathoz. Az elképzelhetetlen, hogy az Étv. alapján (a korábbi kerületi részletes rendezési tervek a törvény erejénél fogva egyszer már hatályukat veszítették) az elmúlt években jelentős ráfordítással elkészített kerületi tervek és szabályzatok rövid időn belül – a fővárosi szabályzat felülvizsgálata és lényegében újraalkotása miatt – ismét hatálytalanná váljanak.
- A fővárosi szabályzat hatálybaléptetési időpontja felveti a kártalanítási problémát is. Az Étv. sajátosan határozta meg a kártalanítási felelősséggel kapcsolatos időszakokat, és nem volt tekintettel a fővárosban lévő kétszintű önkormányzatra. A törvényben meghatározott hét éves időszak 2007. márciusában telik le, azaz a korábban hatályba léptetett FSZKT, BVKSZ jelen tervezet szerinti, ezen határidőn túli hatálybaléptetése révén a fővárosnak nem lesz kártalanítási kötelezettsége. Ez azt jelenti, hogy bármely főváros által meghatározott korlátozás miatt nem a fővárosi önkormányzatnak, hanem a települési, azaz kerületi önkormányzatoknak kell majd helyt állnia...

3. A véleményezésre megküldött anyaggal, annak tartalmával szemben komoly általános és részletes szakmai kifogások merültek fel. Ezek (vázlatosan) az alábbiak:

- Régóta ismert és beismert tény, hogy Budapest nagy része meglévő város, kialakult jellegzetes beépítési adottságokkal, és viszonylag kis hányada zöldmezős fejlesztési terület. Emiatt a keretszabályzat egészén meg kell különböztetni a meglévő beépítésű területek előírásait az újonnan beépülő területekétől, hiszen a ma korszerűnek tartott előírások csak töredékesen alkalmazhatóak a már kialakult beépítésű városrészekben. Ugyancsak meg kell különböztetni a meglévő épületeken végzendő építési tevékenység szabályozását az új épületekétől. Egyszerűen belátható, hogy a történeti városrészekben álló épületeknél, vagy a közöttük lévő foghíjakon mások az

A módosítás megtörtént, ennek megfelelően az átdolgozott tervezet már tartalmazza.

A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építésjogi folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani. A jelölési rendszer is teljesen egyértelmű.

A jogszabály a 7 évet mint kógens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így amennyiben ebben a körben bárki jogérvényesítéssel próbálkozna bíróság előtt, a sikeres kártérítés megítélésére az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben nincs lehetőség.

A keretszabályzat differenciáltan kezeli a várost. A belváros városközponti területére alkalmazott keretövezet csak itt kerül alkalmazásra, az újonnan kijelölt városrészközpontok más keretövezetben jöhetnek létre. Az egyes keretövezetekben meghatározott paramétersorok új épület építésére vonatkoznak. Meglévő épületek kialakult állapotukban megtarthatók, bővítések azonban csak az általános paraméterek betartásával lehetséges. A város terhelhetősége szempontjából indifferens, hogy egy új funkció (pl. lakás) egy meglévő épület tetőterében vagy egy foghíjtelken kerül megépítésre. A beépítésekre a kerület KÉSZ-ben tovább differenciálhatja az előírásokat, ha indokoltnak tartja.

<p>építési igények és városrendezési gondok, mint egy újonnan létesülő lakóparknál. Nem lehet egy keretövezeti előírásba foglalni azokat, mint ahogy a tervezet azt rendre tartalmazza.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az RSZT (rehabilitációs szabályozás) elhagyása érthetetlen, hiszen a történeti városrészek rehabilitációja a következő évtizedben feltétlenül szükséges, különösen az eklektikus (bocsánat: historizáló) városrészek értékeinek felfedezése és legitimizálása időszakában. - A tervezet szabályozási mélységében jelentős különbségek vannak, helyenként a KSZT-k tartalmát is túlhaladó részletezettségű, túlszabályozott anélkül, hogy megfelelően részletes vizsgálati adatokra alapulna. Ugyanakkor a tipikusan fővárosi feladatokkal összefüggő szabályozás nem elégséges. - A tervezetben több helyen olyan hibás megfogalmazások vannak, hogy még a szabályozási cél is csak feltételezhető. Számos előírás megfogalmazása más hatályos jogszabályba ütköző (építésszabály, telekrendezés, önkormányzatok szerepe a település-rendezésben). - Egy kiemelt paraméter, a szintterületi mutató egyidejű, általános hatályba léptetése megoldhatatlan, és szakmai anomáliák sokaságát fogja eredményezni. A beépítési százalék, az építménymagasság és a szintterületi mutató egymással összefüggésben változtatható csupán. Zártorú beépítésnél előfordulhat, hogy a meglévő, szomszédos tűzfalak kívánatos takarása és az egységes utcaképhez illesztés megoldhatatlanná válik, hiszen a kerületi tervek készítői még a korábban hatályos szintterületi mutatóval gondolták végig – ezen mutatók közötti össze-függések figyelembevételével – a vonatkozó előírásokat. Az eredeti szabályozási szándék vélhetően az új beépítésű területek intenzitásának visszafogására irányul, ez esetben viszont azokra és csak azokra vonatkozóan kellene előírni. (L. előbb!) - A gyakorlati alkalmazás szempontjából változatlanul problémás a rendelettervezet szerkezete. Megtartották a hatályos BVKSZ rendszerét, viszont a jelentős területi növekedés miatt már kezelhetetlenné válik. Ugyanazon témakörre számos helyen találhatók előírások, összekeresésük nehézkes. Rendkívül sok az indokolatlan ismétlés, több táblázat tartalom nélküli. Ésszerű összevonásokkal, logikusabb szerkezettel lényegesen javítani lehetne a használhatóságot is... 	<p>Az RSZT jelű területen telektömbre, nem telekre vonatkozóan lehetett rendelkezni, ami nem felel meg az OTÉK szellemének és előírásrendszerének. Rehabilitációs területeken a szabályozás egyéb eszközeit kell alkalmazni.</p> <p>Véleményünk szerint megfelelő mélységű a tervezet, a fővárosi feladatkört is érintő kérdésekben igyekszik csak szabályozni.</p> <p>Túl általános észrevétel, konkrét esetben megvizsgáljuk.</p> <p>A szintterületi mutató egyes keretövezetekben való azonnali csökkentését a beérkezett vélemények alapján elvetettük. Új tervek készítése esetén azonban szakmailag indokolt. Ezt támasztja alá az az elemzés is, amely a belső kerületek kialakult állapotát és a kerületi településrendezési eszközöket vizsgálja a szintterületi mutató szempontjából. Több belvárosi KVSZ illetve KSZT részletes elemzése alapján megállapítottuk, hogy az illeszkedési, csatlakozási szabályok és egyéb más előírások együttes alkalmazása következtében az egyes szabályozási paraméterek maximális értékei gyakran nem használhatók ki. Megjegyezzük továbbá, hogy a különböző szabályozási határértékek maximumának egyidejű kihasználhatósága nem szükségszerű, és általában nem is tervezési szempont.</p> <p>A rendelet terjedelme nem nőtt, hanem csökkent. Konkrét javaslat híján az észrevétel nem értékelhető.</p>
<p>Részletes észrevételek:</p> <p>4. § (2) bekezdés</p> <p>A tervezet nem egyes, hanem minden meghatározó értéket rögzít. Egyre nehezebb eldönteni, hogy mi a különbség a keretövezetek és az övezetek között.</p> <p><u>A szabályozás messze túlterjed az Ötv-ben és az Étv-ben meghatározott fővárosi feladatokon, szinte kerületi szabályozási mélységű.</u></p>	<p>Véleményünk szerint a tervezet keretjellegű és nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „<i>Fővárosi keretszabályzat</i>: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építészeti követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel</p>

	megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.” A rendelettervezet koncepcionálisan egyébként nem új, a BVKSZ tartalmára és felépítésére alapoz.
<p>4. § (6) bekezdés Hova lett az RSZT? Egyre hangsúlyosabbá válik az eklektikus Budapest védelme. A történeti városrészek beépítése számos sajátossággal rendelkezik, általában nem lehet beprésseni az átlagos keretértékekbe, előírásokba, a rehabilitációs szemléletű szabályozásra szükség van. Egyebekben pedig szükség lenne tényszerű elv-rendszerre a különböző örökségvédelmi kategóriák (MJT) kezelésével kapcsolatosan.</p>	<p>Az RSZT jelű területen telektömbre, nem telekre vonatkozóan lehetett rendelkezni, ami nem felel meg az OTÉK szellemének és előírásrendszerének. Rehabilitációs területeken a szabályozás egyéb eszközeit kell alkalmazni. Indokolt esetben az SSZT jelű területeken biztosított szabályozási lehetőségekkel lehet élni.</p> <p>Egyetértünk az „eklektikus Budapest” védelmének hangsúlyozásával. A más jogszabályokban rögzített örökségvédelmi kategóriák alkalmazása mellett azonban szükségesnek tartjuk az országosan nem védett, de jellegzetes épületállomány megőrzésének elősegítését is. Ennek érdekében a 18. § keretében rögzítettük a városkép és a városszerkezet szempontjából véderdő karakterű ill. kiemelten kezelendő területekre vonatkozó előírásokat.</p>
<p>4. § (7) bekezdés Bonyolult és irreális szabályozás. Nehezen lesz nyomon követhető az éppen hatályos szabály-rendszer a KVSZ – átmeneti rendelkezések – KÉSZ – KSZT négyoszobben.</p>	<p>Ez a rendelkezés csak azokat a kerületeket érinti, ahol még nincs KVSZ. A hatályos BVKSZ által is alkalmazott, működő előírás. A rendelkezés az alábbiak szerint került pontosításra: „Amennyiben jelen rendelet hatályba lépésekor egy adott területre nem vonatkozik hatályos KSZT vagy KVSZ, a KÉSZ hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó és a FÉK 120.-125. §-ában az egyes keretövezetekre meghatározott átmeneti szabályozási előírásokat együtt kell alkalmazni. A KÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg a FÉK vonatkozó átmeneti szabályozási előírásai az adott területre hatályukat veszítik.”</p>
<p>5. § (2) bekezdés Étv és OTÉK ellenes. A szabályozás egyik lényege, hogy ezen maradványtelkek sorsát meghatározza. A telek egésze kisajátítandó.</p>	<p>Pontosításra került a szabályozás az alábbiak szerint: „Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a telekterület a keretszabályozási érték alá csökken.” Tartalmi lényege, hogy a szükséges útszabályozásokat az egyébként kialakultnak tekinthető területeken lehetővé tegye. A teljes kisajátítás akkor állhat elő, ha a szabályozással érintett telek önmagában már használhatatlan vagy a beépítési paraméterei úgy változnak, hogy a tulajdonos nem tudja az eredeti céljait megvalósítani. Ez azonban más eljárás körében rendezendő.</p>
<p>6. § (2) bekezdés Teljesen felesleges a magánútnak külön övezetet létrehozni. Ahol magánutat lehet szabályozni, ott lehetne közterületi utat is szabályozni. Jellemzően a barna mezős területeken van rá legnagyobb szükség és osztatlan közös tulajdonú részek szétbogarozásához, a terület működőképességének kedvezőbb</p>	<p>A véleményezett (2) bekezdés a módosítások folyamán (3) bekezdésre változott. A magánút nem közterület, hanem telek, és így az adott keretövezet része. A magánút számára önálló keretövezet nem került megalkotásra. A telekalakításnál a keretövezetben meghatározott minimális telekméretet itt is kellene alkalmazni. Az előírást pontosítottuk az</p>

feltételeihez. Önkormányzati közút létesítése azonban nem indokolt ilyen esetekben, hiszen ez általában csak néhány tulajdonos érdeke, és jellemzően ők is fogják használni, azaz nem indokolt a közérdekű közút kialakítása.	alábbiak szerint: "Jelen rendelet a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni." Más helyzet a „belső utak” esete, ezek az utak (burkolatok) egy-egy adott telken belül bárhol kerülhetnek kialakításra.
6. § (5) bekezdés b) pont Nem érthető az indoka. Ha fejlesztési területen nem lehet, akkor mi értelme?	Az új fejlesztési területek nagy összefüggő területek, amelyeket közterületek révén indokolt feltárni. Mivel nem lehet cél az önkormányzati feladatok „privatizálása.”
6. § (6) bekezdés Előző bekezdések helyett a (6), (7) bőven elég lenne, továbbá egy mondat: magánút a közutak előírásainak megfelelően létesíthető.	A rendelkezés az alábbiak szerint módosult: „Közforgalom elől el nem zárt magánutat a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kell kialakítani.” A többi rendelkezés megtartása indokolt.
7. § (1) bekezdés d) pont Itt célszerű lenne megjegyezni, hogy nem csak a szintalatti, lehet az épület egy része is parkolóház. Lehetnek olyan adottságok, melyek ezt teszik szükségessé. Ezen esetekben nem kellene a szintterületbe beszámíttatni.	A rendelkezés nem csak a szint alatti parkolóra vonatkozik.
7. § (2) bekezdés Az építési engedélyezésre vonatkozó jogszabályok következetesen „rendeltetésváltozás” kifejezést használják, célszerű lenne azonos szóhasználat.	Az észrevétel megalapozott, javításra került.
7. § (3) bekezdés A közcélú jelző elhagyandó. A parkolóházak egy részét- a parkolóhelyeket- jellemzően megvásárolják, így csak részben marad közcélú.	A javaslatot elfogadjuk.
8. § (7) bekezdés Ez a telekrendezési előírásokhoz kell!	Javasolt az eredeti helyen való szerepeltetés, mivel ez a § kifejezetten a mérnöki létesítményekről szól.
9. § Ilyet jó lenne még terveken sem létrehozni! A keretövezetek határvonalán telekhatárokat kell létrehozni. Ép. hat. számára kezelhetetlen egy ingatlanon két keretövezet, a közterületi szabályozást kivéve. Ugyancsak telekrendezési szabályok között lenne a helye. Mit tehet az az ingatlantulajdonos, akinek a telkére kétféle keretövezetet hoztak létre, pl. építési keretövezetet és beépítésre nem szánt véderdőt? Erre egyértelmű eljárási szabály kell. A gyakorlatban egyébként is jobb lenne telken belül kötelezni védősáv létrehozására, ha a tevékenysége indokoltá teszi. Miért kellene közpénzen fenntartani más tevékenységből következően szükséges védősávot, véderdőt? Lényegesen különbözik a közterületek kiszabályozási esete más keretövezetekétől. Ezekre egyértelműen eltérő szabályok kellenek.	Az észrevétellel egyetértünk, sajnos nem lehet az övezethatáron kötelezően telekhatárt előírni (Állami főépítész többszöri állásfoglalása). A § a jelenleg már kialakult helyzetek kezelésére irányul.
11. § (5) bekezdés g) pont Javasolt a meglévő és a tervezett állapot megkülönböztetése, az új építés – átalakítás viszonylatban. Parkolóméreg? Javasolt a meglévő és a tervezett állapot megkülönböztetése, az új építés – átalakítás viszonylatban. Parkolóméreg?	A javaslat nem került elfogadásra. Az OTÉK minden funkció estén tartalmazza azt a kitételeket, hogy: „Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többlet

	gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.” Tehát az új beépítés – átalakítás viszonylatában egyértelmű megkülönböztetést alkalmaz.
<p>14. § (1) bekezdés c) pont Meglévő kórházak és a további nagytelkes intézmények új épülettel való bővítésének kivételnek kell lennie! Ha egy nagytelkes intézmény felszíni parkolót akar létesíteni- „létesülő parkoló”- akkor épületben kell elhelyeznie. Vélhetően nem a gyakori alapeseteket vették figyelembe. Még új építése esetén sem feltétlenül alkalmazható, helyi adottságoktól függő.</p>	<p>Az OTÉK 42.§ (6) bek. szerint „A telken a járműtárolókat – a 103.§ előírásai szerint – elsődlegesen épületben, vagy terepszint alatti építményben kell megvalósítani.” Ha egy adott nagytelkes intézmény olyan nagy, hogy új épület elhelyezhető rajta, akkor nem okozhat problémát az építményben történő parkolás biztosítása. A rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk: „Új épület építése esetén a személygépjárművek telken belüli elhelyezési lehetőségét az építési övezetre vonatkozó beépítési módnak és a funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell biztosítani: a) lakáshoz előírt parkolók 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni, b) zárt sorú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 90%-át épületben kell elhelyezni, c) nem zárt sorú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 50%-át épületben kell biztosítani szálláshely-szolgáltatás, felsőfokú oktatás, egyéb közösségi szórakoztatás, egyéb művelődés, sportlétesítmény, igazgatás, fekvőbeteg-ellátó gyógykezelés, egyéb funkciók esetében.”</p>
<p>14. § (2) bekezdés Ez szerintem nincs összhangban a közlekedési előírásokkal. Lehet olyan eset, hogy ésszerűbb a forgalmat két utcára szétosztani. Az utolsó mondat elhagyása javasolt.</p>	<p>A zárt sorú beépítések esetében problémát jelent, hogy a kis telekméret következtében a földszinti területeken és a pincészin ten tervezett garázsok számára önálló kapukat létesítenek, mely igen kedvezőtlenül befolyásolja az utca képet, valamint forgalomtechnikailag is kedvezőtlen. A rendelkezés az alábbiak szerint módosult: „Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területeken a telken belüli parkolók, mélygarázsok, parkolóházak közötti kapcsolatát – az önálló parkolási létesítmények kivételével – a közlekedési szempontból szükséges minimális számú kapuval (ki- és bejárat t al) kell biztosítani. 400 férőhely parkoló-kapacitásig egy közös ki- és bejárat létesíthető.”</p>
<p>16. § (2) bekezdés Az (1) bekezdésben nem szerepel méret, így a nagyobb értelmezhetetlen.</p>	<p>A rendelkezés pontosításra került az alábbiak szerint: „Az egyes keretövezetekre vonatkozó előírásokban meghatározotknál nagyobb bruttó szinterterületű kereskedelmi funkciót is tartalmazó vagy önálló kereskedelmi létesítmények az alábbi, intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontokban helyezhetők el:...”</p>
<p>16. § (5) bekezdés a) pont Az aluljáró közlekedési felületnek épül. E megfogalmazás szerint egyáltalán nem lehetne üzlet bennük, hiszen a közlekedési felületből vesz el területet. Pontosítás szükséges.</p>	<p>A gyalogos alul- illetve felüljárókban közlekedési, gyalogos forgalmi adatok alapján kell meghatározni a szükséges szélességet. A telepítendő, telepíthető kereskedelmi létesítményekhez kapcsolódó közlekedés, megállás, vásárláshoz, fogyasztáshoz szükséges felületet, útszélességet a szükséges közlekedési utak szélességén <u>túl</u> kell biztosítani. A kereskedelmi létesítmények forgalma nem csökkentheti a közlekedési utak</p>

	szélességét.
16. § (5) bekezdés b) pont Ez az adott helytől függő, meg az alkalmazott szerkezeti raszteről. Mi indokolja pont a10-et?	Elkerülendő, hogy a kis üzletek bemutató és árusító területe az aluljáróba, annak közlekedő útjának területébe essen, mint jelenleg számos helyen tapasztalható. Egy eladó, egy vevő, a bemutató-tér és a raktár min. 10 m ² helyet igényel megítélésünk szerint.
16. § (5) bekezdés d) pont Évek óta nem értem a virág- és hírlap-árus pozitív diszkriminációját. Nem létezik, hogy vannak ez előbbiekhöz hasonló rendeltetésű funkciók, amit a mindennapi élet változásai hoznak, hoztak magukkal?! Egy kis kávézó miért is nem lehet, vagy egy péksüti?	A 2000 m ² -nél kisebb alul/felüljárók esetén, ami egy 40/50 m-es, átlagos aluljárót reprezentál (Astoria, Ferenciek tere, stb.) nem kívánatos huzamos helyben maradási, fogyasztást generáló kereskedelmi létesítmények jelenléte. Péksütemény, kávé fogyasztására sokkal alkalmasabb helyek a térszíni kávézók, pékségek, presszók, stb. vagy a nagyobb terű (2000 m ² fölötti) aluljárók térbővületei. A rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk: „a 2000 m ² -nél kisebb vízszintes alapterületű (lépcsők nélkül számított) alul- vagy felüljárókban az a) pontban előírtak betartása mellett az alábbi funkciók helyezhetők el: közlekedési jegyárusító hely, nyilvános illemhely, virágárus, hírlapárus, dohánybolt, pénzváltó, információs helyiség, szolgáltató rendeltetésű egység.”
16. § (5) bekezdés e) pont Az összes aluljáró, mint közlekedési építmény a főváros tulajdonában van, ők létesítik, kezelik és üzemeltetik. Ésszerűbb lenne önálló fővárosi jogszabályban a szabályozás. De még egyszerűbb kötelező tervtanácsi bemutatása a terveknek!	Az aluljárók egy része kerületi önkormányzati tulajdonban van, emiatt célszerű jelen rendeletben szabályozni. Elfogadjuk a tervtanácsi bemutatásról szóló javaslatot, ez alapján a főváros vonatkozó rendeletét javasoljuk módosítani.
Lakásépítésre vonatkozó általános előírások Ez tipikusan az a témakör, melyet az OTÉK-ban kellene szabályozni. Budapesten sem mások a lakások, mint bárhol az országban.	Az OTÉK hiányait pótolja a rendelkezés, az OTÉK megfelelő rendelkezéseinek elfogadása esetén elhagyható.
17. § (1) bekezdés Már nincs országosan szabályozva a benapozás. Azaz milyen értéket kell betartani? Konkrét algoritmust kell adni a számításokhoz. Mit értünk benapozott homlokzaton? Ésszerűtlen a régi szabályozás töredékének visszahozása. Az általános felmelegedéssel nem annyira kedvező a nagyon benapozott, nem átszellőztethető egyszobás lakás. A történeti, belső városrészekben lehetetlen lesz betartani, vagy ezzel a maradék lakófunkciót is ki fogjuk szorítani.	A benapozás mértékét az OTÉK módosítása újra definiálta. A „nagyon benapozott, nem átszellőztethető” lakásnál már csak a nem benapozott (sötét) és nem átszellőztethető lakás lehet rosszabb. A nyári, 2-3 hónapos benapozás árnyékolható, míg egy sötét lakás soha nem tehető világossá. A történeti, belső városrészekben is kívánatos a világos, jól átszellőztetett, esetleg kevesebb lakás, mint a sötét, nem átszellőztetett kis lakás. A rendelkezés az alábbiak szerint került pontosításra: „Minden új építésű lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.”
17. § (2) bekezdés Az összes illeszkedés és építménymagasság a KSZT-ekben, KÉSZ-ekben 3m-es szintmagassággal végiggondolt. Mi a városrendezési cél? Inkább a földszint belmagassági minimuma írandó elő. Tetőterekben is komolyan betarthatónak gondolják?	A rendelkezés célja, hogy ne lehessen a belvárosban azért lebontani épületet, hogy utána „nyomott” szintekkel „gazdaságosabb” legyen a beépítés. A belvárosi épületekhez történő illeszkedés része. A tetőterek ferde síkja alatti terület esetében természetesen nem kell az értéket alkalmazni, a rendelkezés ennek megfelelően kiegészült.

<p>17. § (3) bekezdés Mi értendő bármilyen nyílászárón, a légudvarok nyílászárói is? Vagy a szemközti oldala egy utcának? A történeti utcák meglehetősen keskenyek, a kialakult beépítési magasság többnyire meghaladja az 1:1-es légtérarányt. Ezen előírás révén nem lehet lakóházat létesíteni foghíjtelkeken az utca felőli oldalon. Tényleg ez a cél? A lakás minimumát, a garzonházak, otthonházak minimálisan elhelyezendő helyiségeit kellene inkább szabályozni, leginkább az OTÉK-ban.</p>	<p>A rendelkezés pontosításra került a XIII. ker. Önkormányzat javaslatának megfelelően az alábbiak szerint: „Zárt sorú beépítés esetén – egy telken belül is – új lakás homlokzatának telepítési távolsága bármilyen nyílászáróval rendelkező másik homlokzattól mérve - a közterület felőli homlokzat kivételével - legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke.”</p>
<p>Rendelkezések a városkép és a városszerkezet védelme szempontjából kiemelten kezelendő területekre és útvonalakra Ez az a fejezet, melyet táblázatosan össze kellene foglalni és egyszerűsíteni.</p>	<p>Az FSZKT 2/a. számú rajzi mellékletével együtt az előírásrendszer véleményünk szerint – vitathatatlan összetettsége ellenére – áttekinthető.</p>
<p>18. § (2) bekezdés a) pont Ehelyett a beépítési kötelezettség előírása jobb lenne. Az építési engedély még nem feltétlenül jelent építést. Életveszély esetén úgyis le lehet bontani...</p>	<p>Beépítési kötelezettség csak beépítetlen ingatlanra írható elő, az eredeti előírás pedig éppen a bontás előtti mérlegelést szolgálta. Az építési- és a bontási engedélykérelem összekapcsolását egyébként jogi egyeztetések alapján a későbbiekben elvetettük, az épített környezet – más jogszabályokban nem védett – értékeinek megőrzésére más megoldást kerestünk.</p> <p>Javaslatunk szerint a karakter védelme szempontjából kiemelt területeken az 1945 előtt épült épületek esetében csak egyedi vizsgálatok után meghozott döntés alapján szabad bontást engedélyezni.</p> <p>A normatív megoldást az alábbi rendelkezésekkel javasoljuk biztosítani a 18. § keretében:</p> <p>„(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:</p> <p>a) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni,”</p> <p>„(3) Az 5. számú melléklet b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:</p> <p>b) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni,”</p>
<p>18. § (2) bekezdés b) pont Nyilvános tervpályázatra nem kötelezhetőek az ingatlantulajdonosok. Egyebekben, ha ennyire megnehezítjük a védett városrészek megújulását, nem fog ez további leromlásukhoz vezetni? Nem az agglomeráció zöldmezőit fogják előnyben részesíteni?</p>	<p>A tervpályázat kiírása önmagában nem ütközik jogszabályba, a városképileg kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területek közterületeivel határos épületek esetében továbbra is indokoltnak tartjuk tervpályázat lebonyolítását, de az előírást úgy módosítottuk, hogy ne legyen kötelező nyilvános tervpályázatot kiírni.</p> <p>„18. § (2) b) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos épületek bontása esetén tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati</p>

	eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.”
18. § (2) bekezdés e) pont Először a térrendezési, térépítészeti terv tartalmát kellene meghatározni, nem csak Budapesten. A következő években versenyt fogunk futni az idővel az EU-s pályázatokért. Biztos, hogy most kell kötelezővé tenni az időigényes pályázatokat, mérettől, jelentőségtől függetlenül?	A történeti belvárosban a városképi megjelenés szempontjából frekvenciált közterületek kialakításánál az elvárt minőség biztosítása érdekében feltétlenül szükségesnek tartjuk a javasolt tervpályázati rendszer kötelezővé tételét. Az 5. számú melléklet b) pontjában felsorolt területeken a Z-FK keretövezetek vonatkozásában szűkítjük az előírást.
18. § (5) bekezdés b) pont Rendeletben? Eseti ügyekben testületi határozatokkal? Mi lesz az eljárási rend?	Az előírást úgy módosítottuk, hogy a konkrét rálátási irányokat és kilátópontokat KÉSZ-ben kell meghatározni.
18. § (7) bekezdés Az elvi vagy építési engedélyben csak a városrendezési rendeletekben előírtakat tudja érvényesíteni az ép.-i hatóság, azaz ezt rendeletben kell szabályozni! Jogilag hibás meghatározás. A kerületi önkormányzat egyedi építési ügyekben nem határozhat meg semmit. Étv.	Az észrevételt elfogadjuk. A „területileg illetékes önkormányzat” megfogalmazást, „illetékes építésügyi hatóság” szövegezésre módosítottuk.
18. § (8) bekezdés L. előbb!	Lásd előbb!
22. § (2) bekezdés Vissza a hatvanas évek vonalas neonreklámjaihoz jeligré. Ki határozza meg, hogy mikor zavaró? Általános véleményem: valamit vagy szabályozunk konkrét, ellenőrizhető paraméterekkel, vagy ne szabályozzuk, mert a különböző értelmezések ügyis azt támasztják alá, amit akarnak (pl. Közíg. Hivatal).	A fényreklámok elhelyezésére lehetőséget biztosít a FÉK, amely mellett a KÉSZ-ben mód van a részletes konkrét szabályozásra vagy a teljes tiltásra. A 22. § (3) bekezdése az alábbiak szerint tartalmazza a fényreklámok tiltására vonatkozó rendelkezéseket: „(3) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt (a FÉK 2/a számú mellékletében lehatárolt) területeken, a Duna partja mentén egy tömb mélységben, a Duna felé forduló épületek tetőzetén, oromfalain valamint értékvédelem alatt álló épületeken fényreklám nem helyezhető el.”
22. § (4) bekezdés e) pont Egyébként, ha valóban homlokzat felújítás történik és normális időszakig, akkor ezt időszakosan bőven elviseli a városkép, hiszen utána szép homlokzat lesz, a sok lepusztult helyett.	A homlokzatok megújításához plusz forrást jelent az építési reklámháló alkalmazása.
24. § (1) bekezdés Évek óta nem értem a virág- és hírlap-árus pozitív diszkriminációját. Nem létezik, hogy vannak ez előbbiekhöz hasonló rendeltetésű funkciók, amit a mindennapi élet változásai hoznak, hoztak magukkal?! Egy kis kávézó miért is nem lehet, vagy egy péksüti?	Véleményünk szerint egy kávézónak vagy egy péksüti-nek inkább az épületek földszintjén van a helye, többek között a szükséges szociális blokk kialakítása miatt is.
27. § (3) bekezdés A max 4+1 szintter. mutató betarthatatlannak tűnik a toronyházak viszonylatában.	Toronyház létesítésének lehetőségét már nem tartalmazza a FÉK-tervezet javított szövege, így az alkalmazható szintterületi mutatóval kapcsolatos észrevétel is tárgyaltanál vált.
33. § (5) bekezdés Beépítésre szánt területbe a meglévő város beépített ingatlanai is beletartoznak? Akkor	A 33. § (5) bekezdésre értelmezhetetlen a vélemény. Amennyiben ez a 35. § (5)

<p>egyetlen történeti városrészben meglevő épület sem alakítható át, mert ezen előírások betarthatatlanok. Új beépítés (épület) esetére értelmezhetőek az előírások. A rehabilitációs tömbökben az előírás csak a tömb egészére tartható be, bár helyenként az is kérdéses. Alapvetően szükség volna e' történelmi városrészekben legalább a meglevő állapot átalakítására és az új építésre vonatkozó paramétereket elválasztani egymástól!</p>	<p>bekezdésre vonatkozik, a fakivágás új szabályozása a belső területek sajátosságait és a korszerű ökológiai szemlélet figyelembe vételével történt. A keretővezetekre meghatározott fásítottság mértékének és a fapótlás mértékének szabályozása éppen a gyakorlati tapasztalatokat követi, amikor nem a törzsmérő alapján határozza meg a fapótlás mértékét. Így a telken reálisan elhelyezhető az adott famennyiség.</p>
<p>37. § (1) bekezdés Foghíjtelek, melyet a beépítésig zöldfelülettel látnak el, emiatt nem lesz beépíthető? Kialakított kertben utólag nem lehet sétányt kialakítani, mert logikailag telken belül már nem lehet pótolni (L. Liszt Ferenc tér!)?</p>	<p>A rendelkezés átdolgozásra került az alábbiak szerint: „Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gks, Gp) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretővezetetre megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni.”</p>
<p>ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINT BEÉPÍTHETŐ TERÜLETEK <u>Külön fejezetbe szerkesztetten kellene a meglevő zárt sorú (jellemzően a történeti városrészeket) és az újonnan tervezetteket csoportosítani! Általában is jobban el kellene választani a meglevő, kialakult állapotot a teljesen új beépítéstől.</u></p>	<p>Az előírások új épületekre vagy meglevők bővítésére vonatkoznak. A kialakult helyzet természetesen akkor is kezelhető, ha ez a meghatározott határértékektől eltér. Külön szabályozás nem indokolt.</p>
<p>39. § (1) bekezdés Az előírás önmagával ellentétes! Több tízmillió forintot emésztett fel az ehhez hasonló régebbi BVKSZ előírás, mely kötelezés miatt a teljesen beépült, védett tömbökre kellett gyártani – teljesen értelmetlenül (idézet a Központi Tervtanács álláspontjából) KSZT-eket. Most kezdjük újra KÉSZ alapon?!</p> <p>Ez az az előírás halmaz, amely a történeti belváros területét figyelembe véve a helyi KSZT-k mélységét is meghaladó módon igyekszik túlszabályozni. Követhetetlen, betarthatatlan (az építés-hatóság záradékolt földhivatali vázrajzokat fog bekérni a telekméret megállapítására?!) és vélhetően nagyon sok esetben hibás. Ilyen mélységű szabályozás a konkrét terület valós ismerete nélkül (házzról-házra!) nem határozható meg.</p> <p>Fontosabb és eredményesebb lenne – úgy is, mint keretszabályzat – elveket meghatározni a KSZT-ek készítő kerületi önkormányzatok számára a kérdés rendezése tekintetében. Akár FSZT-s területtől tenni az egész történelmi belvárost, vagy még inkább megfogalmazni végre egy átgondolt és betartható, betartatható „kezelési terv”-et erre (is) vonatkozóan!</p>	<p>Az észrevételekkel egyetértünk és a megfogalmazott javaslat irányába átdolgoztuk.</p> <p>A módosított szabályozás szerint a zárt sorú, zártudvaros beépítésű belvárosban a BÉK tágabb keretei között a KÉSZ-ekben meg kell határozni az utcai és udvari légtérarányokat, az utcai beépítés legnagyobb magasságát (Ubm), ennek figyelembevételével az utcai max. homlokzatmagasságot (Uhm), valamint az épület legmagasabb pontját (Élp), s ezáltal megalkotni az ún. „kubuszsabályt”.</p> <p>Ily módon a belvárosban kiküszöbölődnek az építménymagasság számítása során felmerülő bizonytalanságok, anomáliák, és lehetővé válik a kialakult karakter védelme, valamint a kívánatos beépítési mód, mérték és intenzitás szabályozása a konkrét helyi adottságok figyelembevételével, de mégis egységes metodika szerint.</p> <p>Az észrevétel utolsó részével egyetértve, az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt és az FSZKT-ban (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten védendő karakterű összárosi jelentőségű területek FSZT-s területként szerepeltetjük.</p>

40. § (5) bekezdés c) pont

Több hasonló észrevétel és a témakör részletesebb kidolgozása alapján egy általánosíthatóbb, az utcai és az udvari légtérarányok meghatározásán alapuló és az utcai beépítés legnagyobb magasságát, az utcai homlokzatmagasságát és a beépítés legmagasabb pontját is definiáló (ún. „kubusszabály”) bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint:

Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosul:

40. §

(1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zártosorú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (U_{bm}), a max. utcai homlokzatmagasságát (U_{hm}) és az épület legmagasabb pontját (É_{lp}) minden utcaszakaszra vonatkozóan.

Az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.

Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (U_{bm}) értéke az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.

Az épület legmagasabb pontja (É_{lp}) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.

(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.

(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,

a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.

b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és

- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 6,00 m, vagy

- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,

(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara elé homlokzattal rendelkezik:

a) a szemközi homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik É_{lp}-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,

b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:

- az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és
- a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és
- a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese”

Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:

	<p>Egyebekben pedig ez lényegesen egyszerűbben megfogalmazható, az OTÉK szerinti fogalmakkal! Azonnal rajzolhatóak további esetek, U alakú, oldalszárnys vegyes változatok, melyeket a történelem létrehozott. Nem lehet és főleg nem kell valamennyit sémába kényszeríteni, hiszen a városrendezés egy szakma, és részletes tervekben kezelni lehet. Sőt a belső városrészekben vannak hatályos városrendezési rendeletek, melyek a helyi adottságok szerint pontosabban tudják ezt meghatározni.</p>	<p>Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölél, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölél semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felölí oldalon: a) a kémény, a villámhárító, valamint b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.</p> <p>Élp: Építmény legmagasabb pontja Élp = Ubm értéke + 6,0 m.</p> <p>Uhm: Utcái homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott <i>homlokzatszakaszon</i> az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)</p> <p>Udvari térarány Az udvari térarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)</p>
	<p>41. § (4) bekezdés c) pont Fenti részletezettség még KÉSZ szintjén is eltúlzott, de mint tudjuk az élet ezektől is produkál eltérő eseteket. Amúgy meg követhetetlen, sok helyen önellentmondásos a normaszöveg. Az egész helyett jobb lenne a remélhetőleg józan eszű kötelező tervtanácsra utalni, az illeszkedés módjának adott helyen való megítélését, vagy még inkább megfogalmazni a követendő elveket, úgy is, mint keretszabályzat. Az átlagokkal való variálás soha nem eredményez megfelelő utcaképet.</p>	<p>A városképi illeszkedés, csatlakozás követelményeire vonatkozó részletes szabályozást a KÉSZ-ek hatáskörébe utaltuk és ily módon a 41. §-t lényegesen leegyszerűsítettük az alábbiak szerint:</p> <p>41. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét.</p> <p>(2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni és alátámasztani.</p> <p>(3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozást), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni."</p>

<p>45. § (2) bekezdés Belvárosban nem lehet főiskola, egyetem, helyi közig? Tényleg külön keretövezetbe kell rakni valamennyit?</p>	<p>Az előírásnak megfelelően természetesen lehet, az észrevétel félreértésből származhat.</p>
<p>45. § (3) bekezdés f) pont Ezen melléképítmények egyáltalán nem jellemzők erre a beépítésre. Egyszerűbb lenne, hogy mit nem lehet elhelyezni felsorolás.</p>	<p>A keretövezetben sok helyen fordul elő pl. a kerti lépcső is. Az előírás az OTÉK módosításának megfelelően egyszerűsödött: (3) „A melléképítmények közül: a) közmű-becsatlakozási műtárgy, b) kerti építmény helyezhető el.”</p>
<p>45. § (7) bekezdés Négy oldalról tűzfalakkal határolt telken az egyetlen épeszü beépítés a 100%-os, de csak részben lehet lakó. Már sokszor elmondtuk, hogy a 20-30%-nyi „lyukaknak” nincs értelme. A zártudvaros, történeti gangos bérházak udvari, földszinti lakásai vélhetően megszűnnek. Az udvar lefedésére a földszinten, tetőterasszal, kerttel módot kell adni. Irodaházaknál az udvar átriumos, lefedett változata is ésszerű. A 4-es szintterületi mutatót a meglévő épületek jelentős része meghaladja a védeni kívánt eklektikus Budapest jellemző beépítése miatt. Komolyan gondolják, hogy nem lehet tetőtér-beépítés sem? A meglévő nagy védettek között érdekesen fog hatni az új, kicsi, alacsonyabb foghíjbeépítés. Ezen visszalépés kifejezetten gátolni fogja a történeti városrészek kívánt értékmegőrző megújulását. E városrészekben a tipikus gangos házakban nincs zöldfelület, hanem burkolt udvar van. A szűk udvarokon legfeljebb konténeres növényzet helyezhető el. Ezek is tipikusan olyan keretértékek, melyeknél meg kellene különböztetni a foghíj típusú új épület esetét a meglévőkon megengedhető építési tevékenységektől és azok feltételeitől. Egyebekben csak betarthatatlan előírások születhetnek, egyáltalán nem szolgálva a történeti városrészek kívánatos megújulását.</p>	<p>Négy oldalról tűzfalakkal határolt telek vélhetően nincs. A 100%-os beépítés három tűzfal esetében is kivétel kell legyen, az élhető környezet érdekében.</p> <p>A TEKVÉSZ felülvizsgálatához készült részletes vizsgálatok szerint a VI. kerületben a szintterületi mutató a tömbök több mint 85%-ban nem haladja meg a 4,0 m²/m² értéket, több mint ¾-enél pedig 3,5 m²/m² alatt marad.</p>
<p>46. § (8) bekezdés Az Ln-1-2-ben is a meglévő és új beépítés különösen eltérő szabályozást kíván!</p>	<p>A meglévő beépítés esetén a javaslatnak megfelelően a tetőterek vonatkozásban differenciált bónusz-szintterület került meghatározásra.</p>
<p>60. § (3) bekezdés Több tízmillió forintot emésztett fel az ehhez hasonló régebbi BVKSZ előírás, mely kötelezés miatt a teljesen beépült, védett tömbökre kellett gyártani – teljesen értelmetlenül (idézet a Központi Tervtanács álláspontjából) KSZT-ke. Most kezdjük újra KÉSZ alapon?!</p>	<p>A KÉSZ elnevezés a helyi építési szabályzatot jelenti, melynek melléklete a KSZT. A ma hatályos előíráshoz képest lényegesen egyszerűsített rendelkezés, mivel nem kell minden esetben KSZT-et készíttetni. Egyébként is csak lehetőséget kínál a rendelkezés, nem kötelező alkalmazni.</p>
<p>61. § (1) bekezdés Két különböző karakterű, eltérő sajátosságú terület, az előírásoknak is ehhez igazodóan el kellene különülnie.</p>	<p>KÉSZ-ben differenciáltan kezelhető.</p>
<p>62. § (4) bekezdés A baj az, hogy ezt nem tudták a XIX. század végén, sőt a XX. elején sem. A jelenlegi</p>	<p>A TEKVÉSZ felülvizsgálatához készült részletes vizsgálatok szerint a VI. kerületben a</p>

<p>épület-állomány jelentős része (a régi belmagasságokkal is) meghaladja már most ezt a határértéket.</p> <p>A jellemzően foghíj beépítésnél az illeszkedés legyen erősebb a szintterületi mutatónál. Továbbá a nagyméretű, meglevő tetőtér beépítésénél, azzal a kikötéssel, hogy a tető tömege egyáltalán nem növelhető, kizárólag a bejáratok műszaki szükségességéig.</p> <p>Valamint: A meglevő és új beépítés különösen eltérő szabályozást kíván!</p>	<p>szintterületi mutató a tömbök több mint 85%-ban nem haladja meg a 4,0 m²/m² értéket, több mint ¼-enél pedig 3,5 m²/m² alatt marad.</p>
<p>62. § (5) bekezdés</p> <p>Ugye csak az újnál, és a 100%-os esetek kivételével?! Közterületi fa elhelyezéssel legyen megváltható. Megnézném azt a fát, mely a zártudvaros épületek udvarán létezni tudna.</p>	<p>Az előírás szerint a telek 250 m² zöldfelülete után kell egy db fát ültetni. 20 % a telek legkisebb zöldfelületi mértéke, amelyből az OTÉK előírása szerint a fele (tehát 10%) aláépítetlen zöldfelület. Ebből a számításból látható, hogy fát kötelezően telken belül csak 2500 m²-t meghaladó telken kell ültetni, ahol a kialakítható udvarméret már megfelelő.</p>
<p>62. § (6) bekezdés</p> <p>Jó lenne megkülönböztetni a meglevő beépítést és az új városközponti részeket, sőt a meglevő és az új épületekre vonatkozó paramétereket.</p>	<p>A véleményező túl részletezettnek tartja már így is a szabályzatot. A hiányolt differenciálás véleményünk szerint a megadott kereteken belül már a KÉSZ feladata.</p>
<p>63. § (7) bekezdés</p> <p><u>Itt is meg kellene különböztetni a kialakult városrészközpontot az újonnan létesítendőitől.</u></p>	<p>KÉSZ-ben differenciáltan kezelhető.</p>
<p>65. § (9) bekezdés</p> <p>A meglevő kialakult intézményeknél eltérő paraméterek kellene. Kialakult beépítési környezetben képtelenség utólag a zöldfelület érdekében a telek bővítése, még akkor is, ha a cél méltánylandó.</p> <p>Itt is meg kellene különböztetni a kialakult városrészközpontot az újonnan létesítendőitől.</p> <p><u>Lakásépítésnél komoly a zártosú beépítésre a 2,5-es szintterületi mutató?! Ez hogyan függ össze a lakódominanciával?!</u></p>	<p>A kialakult beépítésre az OTÉK-nak megfelelően a kialakult paramétereket lehet alkalmazni.</p> <p>KÉSZ-ben differenciáltan kezelhető.</p> <p>A központi vegyes területeken a lakásépítés kivételesen megengedett, a keretövezet területe a hagyományos városszöveten kívül jellemző.</p>
<p>87. § 31. sz.ámú táblázat</p> <p>* OTÉK-tól való eltérés</p>	<p>Eltérés az OTM hozzájárulása alapján lehetséges (OTÉK 111. § (2) bek.)</p>
<p>88. § 32. számú táblázat</p> <p>* OTÉK-tól való eltérés</p>	<p>Eltérés az OTM hozzájárulása alapján lehetséges (OTÉK 111. § (2) bek.)</p>
<p>95. § (3) bekezdés</p> <p>Kizárólag gyalogos forgalmú utca nagyon kevés van. Csak azokra vonatkozik, vagy az elsősorban gyalogos elsőbbségű, forgalomcsillapított utcákra is? Akkor egyáltalán nem értem. Ezen utcák jó működésének feltétele épp a parkolóház, mélygarázs. Mit jelent ezen esetben a gyalogos övezetbe tartozó? Lakótelepek védett zónáiból nem nyílnak felszíni parkoló sem? Mi a tényleges szándék?</p>	<p>Az előírás csak a gyalogos utcákra és zónákra (pl. Hajós utca) és önálló parkolási létesítményekre vonatkozik, az előírás pontosításra került. Az ún. forgalomcsillapított utcák – a KRESZ és a 20/1984. sz. rendelet szerinti – Tempó 30-as zónára, lakó-pihenő övezetekre (pl.: a Király utca belső szakasza távlatban) ez nem vonatkozik. Valóban kicsi a gyalogos utcák és zónák száma jelenleg, de a jelenlegi városfejlesztés (városrehabilitációs) irányzat alapján ez a jövőben jelentősen növekedni fog. A gyalogos utcák és zónák esetében azonban megengedhető az időszakos gépjárműforgalom, ezért célszerű a térségben fennálló parkolási hiány pótlását – a javasolt – tiltással másutt biztosítani.</p>
<p>98. § (4) bekezdés</p>	

	A vasút állomásai és megállói hálózati jellegük miatt fővárosi szinten határozandóak meg. Ugyanezek szerepelnek beépítésre szánt külön keretövezetekben. Itt is- ott is lehetnek? Miért?	Alapvetően a beépítésre nem szánt területek „KÖk” övezete hivatott a kötőpályás közlekedés – metró, HÉV, nagyvasút, stb. – pályáinak és megállóinak befogadására. Azonban a kötőpályás hálózat más közlekedési hálózatokkal is kapcsolódik, és ezek jelentik a város meghatározó tömegközlekedési csomópontját. Ezek közül néhány az intermodális csomópontok kritériumainak is megfelel. Ezek a csomópontok a nagy átszállóforgalom miatt kiválóan alkalmasak a közlekedési funkciók és egyéb funkciók (pl. kereskedelem) összekapcsolására. Ebben az esetben viszont a beépítésre nem szánt besorolás 5%-os beépítési korlátja nem felel meg. Ezért néhány vasúti megálló, pályaudvar (Etele tér, Déli pu., Nyugati pu.) metró végállomás K-KÜ2 keretövezetként beépítésre szánt területi besorolást kapott.
	100. § (1) bekezdés Ezt nem gondolhatják komolyan. Zöldterületek telekredezési szabályai ugyanúgy kezelhetők, mint más ingatlanoké, ráadásul általában szabályozási vonal határolja. Ez azt is jelenti, hogy szinte valamennyi KSZT-t zöldfelületi tervekkel együtt kellene készíteni. Úgy egyebekben meg telekredezési szabályoknál lenne a helye, de valójában felesleges előírás.	A telekalakítás esetét töröltük az előírásból.
	101. § (8) bekezdés Formálisan kell szintterületi mutatót meghatározni, mert e nélkül nem lehet értelmezni a 2%-os beépítettséget.	Nem a FÉK-nek kell minden paramétert meghatározni.
	102. § (4) bekezdés b) pont Normálisan a felszínen csak a levezető lépcső jelenik meg, míg maga a létesítmény lényegesen nagyobb a térszín alatt. KSZT-ben a szint alatti beépítés építési helye kiszabályozható. Fenti előírással teljesen feleslegesen nagy felszíni építmény fog megjelenni.	A felszíni létesítmények esetén a beépítés mértékére (2%) és a legkisebb zöldfelület mértékére (75%) vonatkozó szabály szab határt a felszíni építmény méretének. Normál esetben alig elképzelhető, hogy egy terepszint alatti nyilvános WC-nek extrém méretű, épületnek nem minősülő építménye van a felszínen.
	106. § (6) bekezdés Ha csak a terület fenntartásához szükséges építmény helyezhető el, akkor mihez kell 40%-os beépítettség. Csak a szintalattit tudom elképzelni, de akkor azt kellene írni.	A 40% sajnálatos elírás, amit javítottunk. Helyesen - az OTÉK alapján – 2%.
	125. § 53. sz. táblázat A szabályzat hatályosulásának kérdéseinél részletesen kifejtve!	—
	139. § (2) bekezdés A kerületi városrendezési tervek a BVKSZ-el összhangban készültek, azaz a keretövezetek elnevezése is eltér jelen tervezetétől. Nem lesz megmagyarázható. A szintterületi mutató a beépítési aránnyal és az építménymagassággal összefüggésben meghatározott a KSZT-ben. Szakmailag értelmezhetetlen helyzetek fognak a javaslat alapján létrejönni. Ki fogja kártalanítani azt a tulajdonost, aki a hatályos KSZT ismeretében vásárolt telket és még nem kért építési engedélyt? A szintterületi mutatót nem lehet, nem szabad, nem értelmezhető kivételesen kezelni. Tekintettel arra, hogy a KVSZ-ek, KSZT-ék döntő többsége az elmúlt öt évben készült csak az fogadható el, hogy teljeskörű felülvizsgálatukkor kelljen összhangba hozni a BÉK előírásaival.	A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészjogi folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani. A szintterületi mutató egyes keretövezetekben való azonnali csökkentését a beérkezett vélemények alapján elvetettük. Új tervek készítése során azonban szakmailag indokolt. A beépítési mérték és/ vagy az építménymagasság csökkentésével jár annak alkalmazása. A jelenlegi szabályozásban is az építési paraméterek együttes alkalmazása a kötelező,

	<p>Módosításukkor ez nem lehetséges, hiszen a teljes rendeletet kell újra készíteni. E helyzetet épp a főváros hozta létre azzal, hogy 1998-ban a már hatályos OTÉK-kal nem összehangolt rendeletet alkotott.</p> <p>Mi a helyzet a folyamatban levő KSZT-ékkal, esetleg KVSZ-felülvizsgálatokkal? Teljesen újat kell készíttetni? Különösen azokkal mi lesz, melyek jóváhagyása csak a fővárosi döntések hiánya miatt nem történhet meg (keretövezet módosítás, egyetértés)?</p>	<p>nincs ma sem olyan eset, hogy mindegyik maximálisan kihasználható lenne.</p> <p>A rendelettervezet 4.§ (3) bek. – az Étv.-vel összhangban – biztosítja a részterületekre vonatkozó felülvizsgálati lehetőséget is.</p> <p>A készülő KÉSZ-ek illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már kell a FÉK-kal az összhangot biztosítani.</p>
	<p>139. § (3) bekezdés</p> <p>Milyen ügyekben? Azaz ezután kezdődő városrendezési terveknel és építési engedélyezési eljárásoknál? Ez ellentmond a kerületi tervek hatályának. Mint korábban kifejtettük nem lehet az eltérő alapú jogszabályokat együtt alkalmazni építési engedélyezési eljárásokban. A KÉSZ-ek módosítása esetére is differenciált alkalmazási szabály kell. Kisebbségi módosítás kapcsán nem lehet a teljes rendeletet és a mellékleteit képező KSZT-eket egyszerre alapvetően átalakítani.</p>	<p>A rendelkezés helyett az alábbi rendelkezések javasoltak:</p> <p>„(3) A FÉK rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított hatósági ügyekben és eljárásokban alkalmazni kell.</p> <p>(4) A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyott KÉSZ-eket a FÉK-kal együtt és azzal összhangban kell alkalmazni.</p> <p>(5) A FÉK hatálybalépését megelőzően kihirdetett KVSZ-eket és KSZT-eket az alábbiak szerint kell alkalmazni:</p> <p>a) a FÉK II. és III. fejezete helyett az egyes keretövezetekre vonatkozóan a FÉK hatálybalépését megelőzően hatályos Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatáról szóló 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendeletének 24. § - 55.§-aiban foglaltakat kell alkalmazni,</p> <p>b) a FÉK minden egyéb rendelkezésének esetében</p> <p>ba) ha a KSZT-k, KVSZ-ek tartalmazzak előírást, ott az abban foglalt előírásokat kell alkalmazni,</p> <p>bb) ha a KSZT-k, KVSZ-ek nem tartalmazzak előírást, ott a FÉK rendelkezéseit kell alkalmazni.”</p> <p>Fentiek alapján a régi BVKSZ bizonyos kérdéskörökben tehát tovább alkalmazható, hogy jogbizonytalanság ne keletkezzen.</p>
	<p>139. § (4) bekezdés</p> <p>Hogyan lehet véleményezni egy határozatot? Mit kezdhetne az építés-hatóság ezen véleménnyel? A kerületeknek sincs a független (és a szándékok szerint egyre függetlenebb) építés-hatósági (értsd: közigazgatási!) eljárásokban ügyféljoga.</p>	<p>A rendelkezés törlésre került.</p>
VII. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2007	<p>Budapest Főváros Erzsébetváros Képviselő-testülete úgy dönt, hogy javasolja Budapest Főváros Közgyűlésének, hogy a Budapesti Építési Keretszabályzatot, mint a BVKSZ-t hatályon kívül helyező önálló rendeletként ne fogadja el. Javasolja egyben, hogy a jelenleg hatályos BVKSZ-t módosítsa oly módon, hogy az kerüljön szinkronba a Településszerkezeti Tervvel, a tapasztalatok alapján legégetőbb szabályok módosítása történjen meg. A későbbiek során szellemiségében gondolkodásmódjában átdolgozott tervezet kerüljön egyeztetésre a kerületekkel, és az így született új</p>	<p>Több szempontból is indokolt a BVKSZ-t új, önálló rendelettel helyettesíteni. Fontos a korrekt szétválasztás, mert a jelenleg hatályos KVSZ-ek, KSZT-ek a tervezet 138. §-a szerint a BVKSZ-szel együtt alkalmazandók, a FÉK hatálybalépését követően jóváhagyott terveket pedig a FÉK-kal együtt kell alkalmazni. Jogtechnikai szempontból is hátrányos a nagyszámú változtatást módosításként kezelni.</p> <p>A TSZT elfogadását követően pl. a keretövezeti rendszer módosítása szükséges, több új §-t kell bevezetni.</p>

	<p>szabályozás kerüljön a későbbiek során elfogadásra.</p> <p>Budapest Főváros Erzsébetváros Képviselő-testülete úgy dönt, hogy javasolja Budapest Főváros Közgyűlésének, hogy amennyiben a Budapesti Építési Keretszabályzatot önálló rendeletként, mégis meg kívánja alkotni, akkor a normaszövegből törölje: a</p> <p>4. § (3), (5) és (7) bek.-t</p>	<p>A vonatkozó rendelkezések törlése nem indokolt.</p> <p>A (3) bek. lehetővé teszi a BÉK hatálybalépése után a KVSZ-ek nem a teljes kerület területére vonatkozó felülvizsgálatát is. A rendelkezés szövegét pontosítottuk.</p> <p>Az (5) bek. az észrevétel alapján pontosításra került. Amennyiben a kerület teljes területe KSZT vonatkozik, az övezeti tervlap valóban felesleges. Egyéb esetben csak ennek segítségével lehet az egyes építési övezetek és övezetek területi meghatározását elvégezni.</p> <p>A (7) bek. rendelkezései csak azokat a kerületeket érinti, ahol még nincs KVSZ. A hatályos BVKSZ által is alkalmazott, működő előírás. A rendelkezés az alábbiak szerint került pontosításra:</p> <p>„Amennyiben jelen rendelet hatályba lépésekor egy adott területre nem vonatkozik hatályos KSZT vagy KVSZ, a KÉSZ hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó és a FÉK 120.-125. §-ában az egyes keretövezetekre meghatározott átmeneti szabályozási előírásokat együtt kell alkalmazni. A KÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg a FÉK vonatkozó átmeneti szabályozási előírásai az adott területre hatályukat veszítik.”</p>
	<p>7. § (1) e) pontját, valamint a (2) bek.-t</p>	<p>A 7. § (1) bek.-nek nem volt e) pontja.</p> <p>A (2) bek. csak az (1) bek.-ben felsorolt, nem beszámított területek funkcióváltását korlátozza. Amennyiben egy épület kialakult állapota meghaladja az új épület esetén megengedett szintterületet, a beszámítandó terület funkcióváltása természetesen megengedett.</p>
	<p>12. §-t</p>	<p>A 182/2008. (VII. 14.) Kormányrendelet (OTÉK módosítása) a kerékpárok elhelyezését szabályozta. Tekintettel erre, a 12. § (1) és a 8. számú melléklet b) táblázata törlésre került.</p>
	<p>14. § (2), (3) bek.-t</p>	<p>A 14. § (2) bekezdése a gépjármű bejáratok garázkapuk felesleges kialakítását (mely pénzügyi megtakarítást azonban jelent beruházási szempontból) kívánja meggátolni a városkép védelmében, ez éppen a belső kerületek számára lehet fontos. Más jogszabály nem foglalkozik ezzel a kérdéssel.</p> <p>A 14. § (3) bekezdése a korlátozott közúti kapacitást igyekszik óvni a forgalmi sávon történő várakozástól. Ez különösen a belváros egyirányú forgalmi rendben működő mellékúthálózata esetében fontos, ahol a kikerülés lehetősége sem áll fenn a közterület keskeny volta miatt. A javaslat nem került elfogadásra.</p>
	<p>16. § (3) bek.-t</p>	<p>Nem javasoljuk törölni, mivel a kereskedelmi létesítmények jelentős mértékben terhelik környezetüket. A jelenlegi hatályos szabályzathoz képest a szükséges hatástanulmányok számát és tartalmát ésszerűsítettük.</p>

2009. november 16.

	17. § (1) bek.-t	Nem javasoljuk törölni, mert egészséges lakásokat célszerű építeni. A rendelkezés az alábbiak szerint került pontosításra: „ Minden új építésű lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.”
	40. § (5), és (6) bek.-t	Több hasonló észrevétel és a témakör részletesebb kidolgozása alapján egy általánosíthatóbb, az utcai és az udvari légtérarányok meghatározásán alapuló és az utcai beépítés legnagyobb magasságát, az utcai homlokzatmagasságot és a beépítés legmagasabb pontját is definiáló (ún. „kubuszsabály”) bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint: Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosul:

40. §

(1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zártosú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (U_{bm}), a max. utcai homlokzatmagasságot (U_{hm}) és az épület legmagasabb pontját (É_{lp}) minden utcaszakasza vonatkozásán.

Az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.

Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (U_{bm}) értéke az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.

Az épület legmagasabb pontja (É_{lp}) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.

(2) A legkisebb udarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.

(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udarméret akkor alkalmazható,

a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udarméret + 12,00 m.

b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udarméret 1,5-szerese és

- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udarméret +6,00 m, vagy

- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,

(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:

a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik É_{lp}-től számított udarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udarméret betartása mellett,

b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:

- az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és
- a szomszédos kialakult udarméret legalább 12 m és
- a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udarméret 1,5-szerese"

Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:

U_{bm}: utcai beépítés legnagyobb magassága

Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszában a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:

a) a kémény, a villámhárító, valamint

	<p>b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.</p> <p>Élp: Építmény legmagasabb pontja Élp = Ubm értéke + 6,0 m.</p> <p>Uhm: Utcai homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott <i>homlokzatszakaszon</i> az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)</p> <p>Udvari térarány Az udvari térarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)</p>
41. § (3) bek.-t.	Az előírást szükségesnek tartjuk, KSZT helyett KÉSZ-t szerepeltetünk.
<p>A 41. § (2) bekezdését módosítsa az alábbiak szerint: Védett épület esetében a műemlék felőli oldalon, az övezetre megengedett legnagyobb építményi magasságot kell alapul venni, azzal, hogy a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatósági, illetve szakhatósági határozattal ennél alacsonyabb értéket is megállapíthat.</p>	<p>A városképi illeszkedés, csatlakozás követelményeire vonatkozó részletes szabályozást a KÉSZ-ek hatáskörébe utaltuk és így módon a 41. §-t lényegesen leegyszerűsítettük az alábbiak szerint:</p> <p>„41. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét. (2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni. (3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozást), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni.”</p>
<p>A normaszöveg 50. § rendelkezéseit, a beépítettség mértéke, és a létesíthető funkciók vonatkozásában ismételtelen tekintse át, mivel VI., VII., XIV. kerületben, a villaövezetekben a kialakult beépítés 35%-ot meghaladja (Andrássy út, Városligeti fasor). Ugyanakkor a felsorolásokból a tényleges helyzet figyelmen kívül hagyásával az iroda kimaradt, holott, itt követségek, nemzetközi ügyvédi irodák, stb. helyezkednek el.</p>	<p>A 35% helyett a hatályos szabályzatban csak 30% szerepel. A 35% jobb arányú épületek elhelyezése érdekében került meghatározásra. A kialakult állapotot a meghatározott érték nem befolyásolja, de talán a belső kerületek esetében visszatartó erővel bír az épületbontásokra nézve. A követségek igazgatási épületként minősülnek. Minisztériumi állásfoglalás szerint az iroda a nem zavaró egyéb gazdasági tevékenységi körbe tartozik. A rendelettervezet ennek megfelelően került egységesítésre.</p>
A normaszöveg 37. § (1) egészítse ki a következővel: – beépítetlen építési telek esetén	A rendelkezés átdolgozásra került az alábbiak szerint: „Az FSZKT-ben (2/b. számú

jelen rendelkezés nem alkalmazandó, ilyen esetekben az övezetre előírt zöldterületi minimumot kell biztosítani.	melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gks, Gp) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretővezetire megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni."
A normaszöveg 45. § Ln-1 övezetben az 1. sz. táblázat szintterületi mutatóra vonatkozó értékét az eredeti rendeletnek megfelelő értékre emelje fel, egyben beépítési sűrűség csökkentése érdekében vezesse be a lakásépítésre, utcai légtérarányra vonatkozó javaslatainkat.	A szintterületi mutató csak azon övezeteknél került csökkentésre, amelynél jelentős átalakulás nem várható és a tényleges épített környezeti állapothoz képest jelentős diszcrepanciát okozott (L1/Ln1, L2/Ln2, VK/Vt-VR), korrigálva a tévesen megállapított értéket. Ezen túl a lakásépítésre és a légtérarányokra, továbbá az illeszkedés szabályaira vonatkozó előírások is megjelennek a normaszövegben (átdolgozott 40., 41. §).
45. §-t egészítse ki egy következő szöveget tartalmazó bekezdéssel: Ln-1 keretővezetben, ha a KÉSZ úgy rendelkezik, hogy a földszint magasságában az udvar 100%-os beépítése teremgarázs, kereskedelmi, illetve vendéglátó-ipari tevékenység létesítése céljából megengedhető, ha annak felszínén aktív zöldfelület kerül kialakításra.	A zöldfelületekkel kapcsolatosan az OTÉK jelentősen módosult. A telek zöldfelülete a fogalom-meghatározás szerint az aláépítetlen zöldfelület. További egyeztetést igényel, hogy indokolt esetben ettől milyen mértékben és módon lehet eltérni.
A normaszöveget a következő új szakaszokkal egészítse ki a túlépítés megelőzésére, illetve a lakásszerkezet összetételének javítása érdekében: ...§ Vt-Vk, valamint az Ln-1 övezetekben a telkenként építhető lakások darabszámát a bruttó szintterületi mutatóból számított beépíthető bruttó szintterület 130-cal való osztása adja, de nem lehet több mint...db lakás.§ Az újonnan épülő lakóépületek esetében a lakások minimális átlagos alapterülete ...m ² , a lakások minimális átlagos szobaszáma ... szoba lehet. A normaszöveget a következő új szakasszal egészítse ki a túlépítés megelőzésére: Az utcaszabályozási szélességéhez viszonyítva kerüljön meghatározásra az utcai homlokzat legnagyobb magassága. Ez történhet méterben, vagy arányok meghatározásával. Természetesen a szabály létrehozása esetén, a fogalmak körében be kell vezetni ismételt, részletesen definiálva a homlokzat magasságot.	A javaslat elfogadásra került, a 17.§ egészült ki. Javasolt a kerületi szabályzatokban kezelni, mivel a helyi viszonyok eltérő szabályozást indokolhatnak. Több hasonló észrevétel és a témakör részletesebb kidolgozása alapján egy általánosíthatóbb, az utcai és az udvari légtérarányok meghatározásán alapuló és az utcai beépítés legnagyobb magasságát, az utcai homlokzatmagasságot és a beépítés legmagasabb pontját is definiáló (ún. „kubusszabály”) bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint: Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosul: – „40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összárosi jelentőségű területeken a zártosított beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (U _{bm}), a max. utcai homlokzatmagasságot (U _{hm}) és az épület legmagasabb pontját (É _{lp}) minden utcaszakaszra vonatkozóan. Az utcai homlokzatmagasság (U _{hm}) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél. Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (U _{bm}) értéke az utcai homlokzatmagasság (U _{hm}) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg. Az épület legmagasabb pontja (É _{lp}) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az

utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.

(2) A legkisebb udarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.

(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udarméret akkor alkalmazható,

a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udarméret + 12,00 m.

b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udarméret 1,5-szerese és

- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udarméret +6,00 m, vagy

- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,

(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:

a) a szemközi homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Ép-től számított udarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udarméret betartása mellett,

b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:

- az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és
- a szomszédos kialakult udarméret legalább 12 m és
- a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udarméret 1,5-szerese"

Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:

Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága

Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszan a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:

a) a kémény, a villámhárító, valamint

b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.

Élp: Építmény legmagasabb pontja

Élp = Ubm értéke + 6,0 m.

Uhm: Utcái homlokzat legnagyobb magassága

Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L)

Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv

		<p>saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott <i>homlokzatszakaszon</i> az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközi homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközi telekhatár közötti távolság. (Usz)</p> <p>Udvari térarány Az udvari térarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)</p>
	Javasoljuk a Kazinczy u, Dob u, Klauzál tér, Wesselényi u által határolt un. 15. sz. rehabilitációs tömb közcélú zöldterületének korrekcióját, oly módon, hogy annak Dob utca felőli oldalán az építési telek óvoda céljára, a tömbbelső rovására növekedjen meg, ez esetben az Erzsébetvárosi Önkormányzat vállalja, hogy a területe egy részének átengedésével a tömbbelső a Dob utca felé kerüljön megnyitásra.	A kerületi szabályozási terv készítésekor készült javaslat átvethető – ez azonban nem egyezik meg a kerület által elfogadott változattal.
VIII. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006. december	<p>– Az Étv. 9. § (2) bekezdés szerint érkezett egy megkeresés 2005. novemberi 2. dátummal. A válaszlevélben közöltük terveinket, valamint azt a tényről is, hogy az eljárásban részt kívánunk venni.</p> <p>Abban a tudatban, hogy a megkeresés a fővárosi keretszabályok módosításának megindítását jelenti, meglepetéssel konstatáltam, hogy egy „Budapest Építési Keretszabályzat” címen érkezett egy tervezet, melynek kísérő levelében az Étv. 9. § (3) bekezdésre hivatkozva, teljesen érthetetlen módon, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó határidőre kéri a véleményezést.</p> <p>A 45 napos határidő az Étv. szerint, csak a 2006. V. 1.-et követően megindult eljárásokra vonatkozik. Tudomásom szerint az eljárás 2005. november 2.-án indult meg. Tehát 30 napos határidőt határoz meg az építési törvény. Ha a 45 napos határidőt kívánja a Főváros alkalmazni, újra kell indítani az eljárást. A 45 napot meghaladó határidőre viszont sem a régi, sem az új törvényi rendelkezés nem ad felhatalmazást.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02. küldte ki az érintetteknek, így valamennyi kerületi önkormányzati szervnek is.</p> <p>Az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre kerületek mindegyike – kettő kivételével – válaszolt a megkeresésre, három kerület két alkalommal is élt ezzel a lehetőséggel. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más kerületek részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.</p> <p>Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítészek számára Főépítész találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítészek megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is bonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p> <p>Ezt követően került sor a FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel. A tervezet 3. sz. melléklete pótlólag, 2008. 09.12-én került kiküldésre.</p> <p>Az Étv. 9. §-ban és a 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendeletben foglalt egyeztetések és eljárás a főváros részéről teljes körűen biztosított.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – A szabályzat tervezetét egy előzetes anyagként kezeltem, és elolvasás után kialakult az álláspontom, hogy sem törvényi felhatalmazás tekintetében, sem a helyi társadalmi viszonyok rendezésében nem állja meg a helyét. Ugyanolyan rossz és következtelen, mint a BVKSZ. – Hallomásból szereztem tudomást, hogy ez a tervezet mégis a végleges változat. Tiltakozom az ellen, hogy a Főváros ezt a félrevezetési gyakorlatát folytassa, a törvény rendelkezéseit kijátssza a településrendezés területén. – A Fővárosi építési keretszabályzatnak is azt kell szabályoznia, amit a törvény és kormányrendelet előír, és amit a helyi társadalmi viszonyok rendezése megkövetel. Legyen indoklás és a szabályozás csak normatív elemeket tartalmazzon. 	<p>Véleményünk szerint a tervezet nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „<i>Fővárosi keretszabályzat</i>: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építészeti követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”</p> <p>A rendelettervezet koncepcionálisan egyébként nem új, a BVKSZ tartalmára és felépítésére alapoz.</p> <p>A véglegesített változathoz indoklás is tartozik majd.</p>
<p>IX. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006. november</p>	<p>314/2006. (XI. 7.) sz. határozat:</p> <p>1. Ferencváros Képviselőtestülete felkéri a Főváros Önkormányzatát, hogy az FSZKT és a BVKSZ felülvizsgálata során az alábbiakban felsoroltakat vegye figyelembe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – a törvényi és jogszabályi előírásoknak megfelelően folytassa le a tervezetekről az egyeztetési eljárást, először a szakmai egyeztetésekre adjon módot és annak ismeretében fejthessék ki véleményüket a kerületi önkormányzatok 	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02. küldte ki az érintetteknek, így valamennyi kerületi önkormányzati szervnek is.</p> <p>Az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre a kerületek mindegyike – kettő kivételével – válaszolt a megkeresésre, három kerület két alkalommal is élt ezzel a lehetőséggel. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más kerületek részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.</p> <p>Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítészek számára Főépítész találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítészek megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is lebonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p> <p>Ezt követően került sor a FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel. A tervezet 3. sz. melléklete pótlólag, 2008. 09.12-én került kiküldésre.</p>

<ul style="list-style-type: none"> – fordítsanak különleges gondot a rendelet hatálybaléptetési előírásaira, legyenek tekintettel arra, hogy az önkormányzat az elmúlt években jelentős ráfordításokkal szinte Ferencváros egészét ellátta városrendezési tervekkel, melyek egyértelmű hatályban maradása elengedhetetlen az építési jogbiztonság érdekében – az Étv módosítással és a készülő, kapcsolódó, országos jogszabályokkal időben és tartalomban teremtsenek összhangot – a főépítési összefoglaló és részletes szakmai vélemény megtárgyalására biztosítson érdemi szakmai egyeztetéseket, ezek alapján dolgoztassa át a rendelettervezetet – gondoskodjon az FSZKT tervlapjainak hatályos KSZT-kel való összhangjáról 	<p>Az Étv. 9.§-ban és a 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendeletben foglalt egyeztetések és eljárás a főváros részéről teljes körűen biztosított.</p> <p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók, a tervezet szerint nem helyezendő hatályon kívül. A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyásra kerülő új KÉSZ-ek során kell a FÉK-kal való összhangot biztosítani.</p> <p>A hatályba lépett magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően a tervezet pontosításra került (pl. zöldfelületek, melléképítmények, parkolás), ez azonban koncepcionális változtatást nem igényelt. Egyszerűsítette a FÉK tervezetét, mivel egyes témakörökben (pl. zöldfelületek számítása, kerékpártárolás) az OTÉK rendelkezik.</p> <p>(Megjegyzendő, hogy a FÉK-kal egy időben több KVSZ felülvizsgálata folyik, amelyek szintúgy nem várják meg a felsőbbrendű jogszabály elkészülését.)</p> <p>Az építészjogot érintő jogszabályi változásokat a normaszöveg véglegesítésénél jogi szakértő végzi.</p> <p>A főépítési konzultációk és szakmai egyeztetések alapján az államigazgatási eljárásban elindított tervezet véglegesítése folyik.</p> <p>Az Étv. 9§ (4) bekezdése szerinti, az eltérő vélemények tisztázása érdekében történő egyeztető tárgyalást megelőzően a módosított tervezetet a tervezői válaszokkal a kerületi főépítészeknek megküldjük, személyes találkozón az esetleges hibákat, pontatlanságokat egyeztetjük figyelembe véve a 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet előírásait, mely szerint a BVKSZ megállapítása, illetve jóváhagyása előtt, illetve az FSZKT kidolgozása során a fővárosi és a kerületi önkormányzatok főépítészei egyeztető tárgyalásokon, kölcsönös tájékoztatás formájában működnek együtt.</p> <p>A szükséges összhangolást elvégeztük.</p>	<p>Az Étv. 9.§-ban és a 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendeletben foglalt egyeztetések és eljárás a főváros részéről teljes körűen biztosított.</p> <p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók, a tervezet szerint nem helyezendő hatályon kívül. A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyásra kerülő új KÉSZ-ek során kell a FÉK-kal való összhangot biztosítani.</p> <p>A hatályba lépett magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően a tervezet pontosításra került (pl. zöldfelületek, melléképítmények, parkolás), ez azonban koncepcionális változtatást nem igényelt. Egyszerűsítette a FÉK tervezetét, mivel egyes témakörökben (pl. zöldfelületek számítása, kerékpártárolás) az OTÉK rendelkezik.</p> <p>(Megjegyzendő, hogy a FÉK-kal egy időben több KVSZ felülvizsgálata folyik, amelyek szintúgy nem várják meg a felsőbbrendű jogszabály elkészülését.)</p> <p>Az építészjogot érintő jogszabályi változásokat a normaszöveg véglegesítésénél jogi szakértő végzi.</p> <p>A főépítési konzultációk és szakmai egyeztetések alapján az államigazgatási eljárásban elindított tervezet véglegesítése folyik.</p> <p>Az Étv. 9§ (4) bekezdése szerinti, az eltérő vélemények tisztázása érdekében történő egyeztető tárgyalást megelőzően a módosított tervezetet a tervezői válaszokkal a kerületi főépítészeknek megküldjük, személyes találkozón az esetleges hibákat, pontatlanságokat egyeztetjük figyelembe véve a 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet előírásait, mely szerint a BVKSZ megállapítása, illetve jóváhagyása előtt, illetve az FSZKT kidolgozása során a fővárosi és a kerületi önkormányzatok főépítészei egyeztető tárgyalásokon, kölcsönös tájékoztatás formájában működnek együtt.</p> <p>A szükséges összhangolást elvégeztük.</p>
<p>2. Ferencváros Képviselőtestülete nyomatékosan kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy a díjakkal is elismert városrehabilitációs tevékenységének alapját képező rehabilitációs szabályozáshoz hagyja meg a hatályos BVKSZ szerinti felhatalmazást, az RSZT (rehabilitációs szabályozási terv) készítése lehetőségét</p>	<p>A hatályos szabályzat 1. § (9) bek. szerint:</p> <p>„az RSZT-vel jelzett területeken az egyes építési övezetek szabályozási határértékeit rehabilitációs KSZT készítésével együtt kell meghatározni, oly módon, hogy a keretövezet keretszabályozási határértékei, mint átlagértékek az önállóan lehatárolt területi egység egészére vagy annak egyes tömbjeire vonatkozzanak.”</p> <p>Ez a rendelkezés ellentétes az OTÉK-kal, jelen formában nem maradhat fent.</p> <p>A kerület a hatályos tervek alapján a rehabilitációs tevékenységet folytathatja.</p> <p>Amennyiben a magasabb rendű jogszabályokban lehetőség nyílik a tömbre vonatkozó szabályozásra – a telkenkénti normatív szabályozás helyett – a fővárosi szabályzatában is szerepeltethető ilyen rendelkezés. Indokolt esetben az SSZT jelű területeken biztosított szabályozási lehetőségekkel lehet élni.</p>	<p>A hatályos szabályzat 1. § (9) bek. szerint:</p> <p>„az RSZT-vel jelzett területeken az egyes építési övezetek szabályozási határértékeit rehabilitációs KSZT készítésével együtt kell meghatározni, oly módon, hogy a keretövezet keretszabályozási határértékei, mint átlagértékek az önállóan lehatárolt területi egység egészére vagy annak egyes tömbjeire vonatkozzanak.”</p> <p>Ez a rendelkezés ellentétes az OTÉK-kal, jelen formában nem maradhat fent.</p> <p>A kerület a hatályos tervek alapján a rehabilitációs tevékenységet folytathatja.</p> <p>Amennyiben a magasabb rendű jogszabályokban lehetőség nyílik a tömbre vonatkozó szabályozásra – a telkenkénti normatív szabályozás helyett – a fővárosi szabályzatában is szerepeltethető ilyen rendelkezés. Indokolt esetben az SSZT jelű területeken biztosított szabályozási lehetőségekkel lehet élni.</p>

Összefoglaló vélemény: (lsd. kerületi főépítések véleménye)	
Összefoglaló a ferencvárosi problémákról: 38-as szelvény – a lakódominancia tartalmát vitatjuk	A lakódominancia különböző módon KSZT vagy KÉSZ alapján biztosítható, pl. funkció megkötése bizonyos épületszinttől felfelé. Az OTÉK erre vonatkozó felhatalmazást tartalmaz.
48-as szelvény – A közraktárak ingatlanának jelölése nincs összhangban a főváros egyetértésével jóváhagyott KSZT-vel, épp a főváros kérésére csökkentettük az ingatlan területét	FSZKT javaslat véleményünk szerint összhangban van a KSZT-vel, kérjük az észrevétel pontosítását.
– számos helyen hibás az alaptérkép, sokkal régebbi, már nem létező telekhatárokat ábrázolnak; e szelvényen feltűnően hibás a Tompa utca	Az alaptérkép frissítése megtörtént, jelenleg a 2008. júniusi földhivatali adatokat tartalmazza a térképsorozat.
– a tervezett SOTE új egyetemi épület miatt 22. jelű tömböt (Tűzoltó- Lenhossék-Vendel, Thaly utcák által határolt) is kérjük VK keretövezetbe tenni	Egyetértünk a keretövezeti változtatás szándékával, de az átsorolás egyedi eljárás keretében történhet.
– viszont nem VK a Lenhossek 3. alatti ingatlan Fáy mögötti, lakóház építése van folyamatban	A Vk keretövezetben lakóépület létesítése megengedett.
– Ferenc körút mellett az első teleksor volt eddig Vk, most az egész tömb VT-Vk; bár tipikusan lakóházakkal beépített, KSZT szabályozza, remélhetőleg nincs így jelentősége	A hatályos FSZKT-ben is VK keretövezetben található a teljes első tömbösor.
– a Liliom utcában, a Tinódi park mögötti lévő BKV trafóhoz jó az LN-1 keretövezet?	Trafó bármely keretövezetben elhelyezhető.
– A Millenniumi Városcsúcs elötti Duna partra tervezett alagút elhelyezése helyett kérjük megvizsgálni a Soroksári út alatti vezetés lehetőségét, a nemrég készült KSZT-ben részletes indoklást adtunk; az éppen megnövő fasort a Duna parti sétányánál ellehetetleníti, a partfal állékonyasága is kérdéses; legalább alternatívát kérünk jelölni	A 2006.02-KSZT (Millennium városcsúcs KSZT) a rakparti út meghosszabbítását felszín alatt, a Duna-parton tartalmazza. Az Észak-déli regionális gyorsvasút a Soroksári út alatt épül majd meg, melynek műszaki kialakítása még bizonytalan (kéreg alatt, vagy mélyvezetésben). Ha a rakparti út a Soroksári út alatt épül ki, akkor tulajdonképpen kétszintes Soroksári utat létesítene a város. A TSZT és az FSZKT irányadó szabályozásának rugalmassága elvileg biztosítja a javaslatban megfogalmazottakat, ennek Soroksári úton való jelölése azonban csak az Észak-déli regionális gyorsvasút terveinek elfogadását követően célszerű.
– a Haller utca és a Nádasdy utca sarkánál a volt Mirelit telephely megszüntetését kezdeményezte a tulajdonos az elmúlt hónapokban; lakóház építését tervezik, ez a környező átalakuló területtel összhangban van, ha lehetne most keretövezetet módosítani, hogy ne kelljen külön keretövezet módosítási hatástanulmányt is készíteni a szakmai szempontból egyértelműen támogatható változtatáshoz,	A változás szakmai szempontból valóban támogatható, de egyedi eljárás lefolytatása szükséges.
– A Nádasdy és a Tóth Kálmán utca sarkánál lakóház épül, szerencsésebb lenne LN-1 keretövezetbe sorolni; korábban valóban telephely volt;	A javasolt Vk keretövezet szintén megfelel az épülő létesítmény számára.
– A Haller utcai templom biztos, hogy nem fér bele a Vk-Z keretövezet előírásaiba, kérjük Vk keretövezetbe tenni	A TSZT-vel való összhang ezt nem teszi lehetővé, a kialakult állapotot ez nem befolyásolja.
– a Vágóhid utcai kis lakótelep SSZT-be fog csak beleférni az adottságai miatt, kérjük ennek egyeztetését	A Vágóhid utcai kis lakótelep Vk keretövezetbe van sorolva, így a kialakult állapot megőrzéséhez szükséges paraméterek biztosíthatók.
– A Kvassay út környezetében a P+R terület jelentős kibővítése érthetetlen az épülő Kvassay áttörés és a meglévő út, továbbá a szennyvíznyomótelep, valamint	A hatályos FSZKT területi lehatárolást nem tartalmaz, a feliratból lehet „következtetni” a létesítés körülbelüli helyére. A tárgyi javaslatban jelenik meg első ízben területi

fejlesztendő magántelepek területére, realisan a korabbinak megfeleloen a Kvassay áttörés melletti területeken képzelhető el;	lehatárolás, mely az elvileg elfogadható (rövid gyaloglási távolságot jelentő területeket, közterületeket, elsősorban jelenleg értéktelen beépítéssel rendelkező vagy önkormányzati tulajdonú) területeket tartalmazza. Az elvi megfelelıség alapján lehatárolt terület, szinte minden esetben a ténylegesen majd szükségessé válnak a többszöröse. Az Észak-déli regionális gyorsvasút terveinek bizonytalansága miatt (nem tudni, hogy pontosan hol lesz az állomás) került a lehatárolt területbe a Vk keretövezetű is. Nagy valószínűséggel valóban az áttörés melletti területen kerül majd kialakításra a parkolási létesítmény terület.
– az 5-ös metrónak a készülő közlekedési tanulmányterv alapján is több nyomvonal változata ismert, nyilván a csepeli területfelhasználáshoz kell igazítani, de a nagy pesti csatornák térségében nem szerencsés a ráckevei ággal való csatlakozás, vagy előre láthatóan jelentős többlet költséggel jár	Az Észak-déli regionális gyorsvasútnak (5-ös metró) még nincs elfogadott nyomvonala, és a nyomvonalat alkotó ágak kialakítására vonatkozó műszaki paraméterek is nagyobb részt ismeretlenek. Bármely más nyomvonalterv esetében, mely vizsgálat nélkül kerülne be az FSZKT-ba, adódhat a felvetéshez hasonló korlát, jelentős befolyásoló tényező. A nyomvonal megvalósíthatósági tanulmány alapján történő meghatározásáig nem célszerű a jelenlegi vonal módosítása.
– a Kelebiai vasút nyomvonala, mint ismeretes vitatott, épp jelen FSZKT-ban kellene a szükséges módosítást egyeztetni és ábrázolni összhangban a jóváhagyott TSZT-vel összhangban, a tervlap fel is tünteti a TSZT-ben szereplő változatot, e helyen levő felesleges	A TSZT és a javasolt FSZKT a kerületi kérésnek megfelelően és a MÁV Zrt. elképzeléseinek megfelelően a körvasút – Kelebiai vonal összekötéseket egyaránt tartalmazza. A kérdést eldönteni hivatott KSZT készítése jelenleg fel van függesztve az országos vasúthálózat fejlesztési terv jóváhagyásáig. Így módon a javaslat nem került elfogadásra.
49-es szelvény	
a Népliget buszpályaudvar gondjainak megoldására jelenleg készül az új KSZT és ezzel összefüggésben a keretövezetmódosító hatástanulmány; tudásunk szerint szakmai kifogás nem merült fel a tervezett megoldással szemben, csak még nem volt mód a közgyűlési jóváhagyására, fenti körülmények miatt jó lenne az egyeztetett megoldásnak megfelelő keretövezeteket feltüntetni;	Az észrevételnek megfelelően javítottuk, a KSZT-ben szereplő keretövezeti konstrukciót szerepeltetjük.
– ugyanezen térségben a buszpályaudvar megépülésével a P+R parkoló már megvalósíthatatlan, legfeljebb a HM területén lehetne elhelyezni, de ennek lehetősége kérdéses; kérjük felülvizsgálatát	A P+R lehatárolása a vélemény alapján módosult, megszüntetve az Autóbusz pályaudvar – Irodaházi terület jelölését. Helyette az FTC Stadion területére jelöltük a P+R elhelyezési lehetőségét.
– a Fradi térségére jelenleg készül a szabályozási terv; Vk keretövezet biztosan nem megfelelő, de a tervezet szerinti K-SP keretövezet paramétereibe sem fér bele a meglévő stadion; külön egyeztetést kezdeményezünk,	A jóváhagyott KSZT I keretövezetet tartalmaz, ezért továbbra is a Vk keretövezeti besorolás megfelelő.
– a Péceli út területére a vasútvonal bővült, így a szükséges útfeltárás csak módosított nyomvonalon lehetséges, a hatályos KSZT-nek megfelelően	A KÖu-3 esetében a hatályos KSZT alapján az alaptérkép pontosításra kerül, amennyiben a földhivatali alaptérkép tartalmazza.
– A Gyáli út menti volt MÁV lakótelep emeletes és földszintes része sem fér bele a tervezetben szereplő paraméterekbe, kérjük a földszintessel azonosan SSZT jelöléssel ellátni a közvetlen Gyáli út melletti emeletes részt is	Egyetértünk, a tervlapon korrigáltuk.
– A József Attila lakótelep központi részén elhelyezkedő volt Pest-Buda mozi ingatlanát a hatályos KSZT szerint szabályoztuk, befektető számára értékesítve lett, idősök otthonát tervezik megvalósítani, a KSZT szerintire kérjük módosítani, VK és Z-KK keretövezetre, a tervezett beruházás ellehetetlenedik e nélkül, továbbá felesleges kártalanítást idézne elő	Elfogadjuk az észrevételt, a tervlapon a KSZT-nek megfelelően javítottuk.

– az FKV Rt telephelye jobb hiányában Gksz-be sorolt, megfontolandó, hogy a főváros feladatkörébe tartozó városüzemeltetési területeknek nem kellene-e külön keretövezet speciális helyzetük miatt	A városüzemeltetési területek nem kerültek külön kategóriába, a konkrét esetben a besorolás megfelelő.
58-as szelvény	
– a Ferde utca, az Üllői út és a Határ út által bezárt területre folyamatban van a keretövezetmódosítási hatástanulmány, többször egyeztetünk, a jelenlegi rendkívül rendezetlen terület helyett nyitott aluljárót kívánunk létesíteni üzletekkel és közvetlen aluljáróval az Europark felé, a Köt keretövezet nem megfelelő, mert nagyon kevés kereskedelmi terület helyezhető el benne és így nem lesz megvalósítható a fejlesztési koncepció, mellyel az előzetes egyeztetések során szakmai szempontból mindenki egyetértett, kérjük a megfelelő keretövezet egyeztetését és jelölését	Az autóbusz-pályaudvarnak helyet adó háromszög alakú területen tervezett süllyesztett aluljáró, mely kereskedelmi létesítményeket is magába foglal, minden érintett számára elfogadható. A XIX. kerület Europark KSZT is biztosítja a gyalogos kapcsolat ennek megfelelő fogadását. Az áruszállítás szemszögéből nehezen megközelíthető háromszög alakú terület „több kereskedelmi létesítmény elhelyezését biztosító keretövezetű besorolását” célszerű a folyamatban lévő keretövezet-módosítási hatástanulmánnyal hatályba léptetni. A terület besorolását K-KÜ2-re módosítottuk, a kereskedelmi létesítmények területi korlátozására szöveges szabályozási elemet alkalmaztunk (beépítési százalék max. 10%).
– a Körvasút menti körútnak kérjük a szabályozási szélességét feltüntetni	Az FSZKT szabályozási szélességeket nem tartalmaz, mivel szabályozási vonalakat csak KSZT határozhat meg. Azonban az infrastrukturális elemek esetében keretszabályozási vonalakat a 3. számú melléklet tartalmaz elvileg, kottákkal ellátva. A kérdéses területre vonatkozóan a 3. sz. melléklet nem tartalmaz még elfogadott tervek hiányában keretszabályozási vonalakat.
– a Körvasút menti körút és a hotel között legfeljebb véderdő lehet, de nem turisztikai	A jelenlegi és a javasolt besorolás a kérdéses helyen egyaránt véderdő.
– a Napfény utca melletti Vk-Z javítandó a KSZT szerinti megoldásra, építési engedély van a tervezett étel-miszer-áruházra	A Vk-Z keretövezet véleményünk szerint megfelelő, a kereskedelmi funkció területi korlátozása a már hatályos tervek nem vonatkozik.
– A Szabadkai út és Határ út közötti elektromos állomás jobb hiányában Gksz-be sorolt, az ilyen létesítmények számára szükséges lenne városüzemeltetési keretövezet	A városüzemeltetési területek nem kerültek külön kategóriába, a konkrét esetben a besorolás megfelelő.
– az 5-ös metró nyomvonala takarásban van, láthatóvá kellene tenni	Az Észak-déli regionális gyorsvasút nyomvonalát a tervezett útvonalba eső vasúti területek keretövezete, valamint az ezeken kívüli területeken feltüntetett szimbólum együttesen adja ki. (Nincs takarásban a szimbólum a KÖt által.)
– a Határ út és a Soroksári út csomópontja mellett, a tervezett Körvasúti körút nyomvonala alatti terület még mindig Vk-ba sorolt, folyamatban van a keretövezet módosítása, szakmai egyetértéssel, KÖu-1-be kérjük sorolni a tervezett főút csomópontjának elhelyezéséhez	A keretövezet módosítást követően természetesen átvezetésre kerül.
– már a TSZT egyeztetésekor is felhívtuk a figyelmet a ferencvárosi rendező-pályaudvaron át tervezett új főút következményeire, nem zárjuk ki a távlati nyomvonalat, de belátható időn belül az Illatos úti főhálózati kapcsolatot tartjuk reálisnak, ezt is kérjük jelölni	A Kén utca Ferencvárosi rendező alatti átvezetéséig értelemszerűen az Illatos út biztosítja a közlekedési kapcsolatokat, illetve távlatban is megmarad főúthálózati elemnek. Mind a két útvonal KÖu-1 keretövezeti besorolással bír, a felvetésnek megfelelően.
– a külső Mester utca az elmúlt hónapokban kiépült, átadása megtörtént, az út nyomvonalában valószínűleg tévesen szerepelnek KÖk jelek, kérjük ezek törlését	A külső Mester utca vonalán egyetlen felirat szerepel, a friss kiépítéssel összhangban lévő KÖu-1. Nincs eltüntetni való KÖk jel.
– a 38230/40 hrsz.-ú, MÁV tulajdonú terület, mely a Ferencvárosi Rendező-pályaudvar gurítódombjától keleti irányban terül el, a Határ út és az ún. Kis-Burma	KSZT és önálló FSZKT módosítási hatástanulmány alapján, az FSZKT pontosításaként lehet módosítani.

	<p>vágány irányában. KÖk keretővezet helyett Gksz keretővezetbe sorolása indokolt.</p> <p>– az M5-ös bevezető út Határ úti felüljárójánál található, közlekedési területekkel körülvett Z-FK keretővezetbe sorolt terület nem használható ténylegesen közparkként, tekintettel a gyalogosok elől való viszonylagos elzártaságára, és a közlekedés okozta zajra és szennyeződésre. Z-EZ keretővezetbe sorolása indokolt.</p>	Egyetértünk, javítottuk.
	<p>2/A melléklet Világörökségi pufferzóna határa nem egyezik meg a rendeletben kihirdetettel.</p>	Ellenőriztük, megfelel.
	2/B melléklet	
	<p>2/C melléklet A Csepeli szennyvíztisztítóról 10 éve egyeztetünk, hogy csak védőterületet nem igénylő technológia fogadható el. Ezen a lapon megint van védőtávolság, mely érinti a Nagyvársátelepet, és a VITUKI területet. Könyves Kálmán körüti remíz nem jó helyen jelölve - szerkezeti lapon már jó! Tervezett Kelebiai nyomvonalnak a Kvassay útnál védőtávolsága van, és az FSZKT keretővezeti lapján, valamint a TSZT-ben szereplő alternatív nyomvonal itt nincs feltüntetve. A "településrendezési célok megvalósításához szükséges területeken" milyen célokat kíván megvalósítani?</p>	<p>Hatályos jogszabályok alapján az ÁNTSZ véleménye szerint csak a használatbavétel után határozható meg a védőtávolság. A tenderkiírásnak megfelelően a Csepeli tisztítót tervező Hidrokomplex Kft. A 0 méteres védőtávolságot biztosító műtárgyakat tervezett.</p> <p>Az észrevétel alapján a remízt a vonatkozó szabályozási tervnek megfelelő helyen ábráztuk. Alternatív nyomvonal helybiztosításként szerepel.</p>
	Főpolgármester Úrnak írt kezdeményezés (lsd. kerületi főépítések kezdeményezése)	
2007.	<p>Kéri a beérkezett vélemények megvitatására az érdemi lehetőség biztosítását. A meglévő alapproblémák (Étv., OTÉK viszony eltérések, a kerületi tervek és az új FSZKT, BVKSZ hatályossági viszonya, a fővárosi rendelet részletezettsége, stb.) miatt a legésszerűbb megoldásnak egy átmeneti módosítás és egy tisztázott koncepcionális alapokon nyugvó új FSZKT, BVKSZ készítése látszik. Az átmeneti szabályozást az teszi szükségessé, hogy a jóváhagyott TSZT és a hatályos eltérést tartalmaz, mely helyzet a jelenleg készülő városrendezési terveknel időnként feloldhatatlan ellentmondásokat okoz. Ferencvárosra vonatkozó konkrét észrevételeinek és a kerületi vélemény változatlanul érvényes.</p>	<p>Az Étv. 9§ (4) bekezdése szerinti, az eltérő vélemények tisztázása érdekében történő egyeztető tárgyalást megelőzően a módosított tervezetet a tervezői válaszokkal a kerületi főépítéseknek megküldjük, személyes találkozón az esetleges hibákat, pontatlanságokat egyeztetjük.</p> <p>A Főváros által elindított munka az Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy nem kíván jelentős változást felvállalni, így ez a jelenleg folyó államigazgatási eljárásban nem lehetséges. Koncepcionális váltásra új eljárásban kerülhet sor.</p>
X. ker. ÖNKORMÁNYZAT 2006. november	<p>A Fővárosi szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet aktualizálása céljából megküldöm – korábbi levelünk kiegészítéseként – a 2005. áprilisát követően jóváhagyott azon Kerületi Szabályozási Terveket, melyek keretővezet-módosítást, illetve korrekciót hagytak jóvá.</p>	<p>Az FSZKT módosítás folyamatában 2005-ben kerületi egyeztetésre kiküldött tervanyagban a kerület részéről időben a főváros felé megküldött dokumentációkban szereplő – és a vonatkozó előírások szerint KSZT keretében jogszerűen jóváhagyott – keretővezet-módosítások ill. keretővezet-határ korrekciók átvezetésre kerültek.</p>

	Tájékoztatásul megküldöm tárgyi témában írt korábbi – 2005. szeptember 23-án, 2005. október 10-én és 2006. február 22-én kelt leveleink másolatát.	A keretövezetbe nem sorolt közterületek kialakítására vonatkozó szabályozásokat csak abban az esetben szerepeltetjük, ha azoknak a földhivatali átvezetése megtörtént. Az egyeztetési anyag dokumentálását követően, KSZT alapján történt keretövezet-módosítások ill. korrekciók átvezetése, a tervanyagok megküldését követően folyamatosan történt.
	Javasoljuk, hogy az FSZKT módosítása során kerüljenek felülvizsgálatra a KL-VA, valamint a K-HT területek a tényleges területhasználatra tekintettel. Tapasztalataink alapján sok esetben e területeket bérbe adják a tulajdonosok nem a vasúti üzemeltetéshez illetve a honvédelmi létesítményekhez kapcsolódó tevékenységre.	Jelen BVKSZ ill. FSZKT módosításnak nem célja a keretövezettől eltérő területhasználat részletes vizsgálatán alapuló egyedi keretövezet-módosítás.
XI. ker. ÖNKORMÁNYZAT		
2006.	Az észrevételezés határidejét meghosszabbítani célszerű.	A határidő meghosszabbítása megtörtént.
2007.	<ol style="list-style-type: none"> 1. A záró rendelkezések teljes körű kidolgozása szükséges, különös tekintettel az alábbi kérdéskörökre: <ul style="list-style-type: none"> – KSZT-k és KVSZ hatályban tarthatósága, alkalmazása, megszüntetése és átdolgozásának végső határideje. – KVSZ felülvizsgálata és a KÉSZ megalkotásának végső határideje. – Az átmeneti állapot egyértelmű és a gyakorlati szempontokat is figyelembe vevő szabályozása. 2. A kereskedelmi funkció mértékének drasztikus szigorítása megfontolásra javasolt, az övezetek többségében indokolatlan az alapfokú kereskedelmi ellátást is jelentősen korlátozó megszorítás bevezetése. 3. A zöldfelületi rendszer védelmének irányelveit kéri átgondolni, szükséges minimum a jelenlegi szabályokhoz közelítő előírás-rendszer kidolgozása. 4. A nagyvárosi lakóterületek és vegyes területek szintterületi mutató értékének csökkentését, mint általános irányelvet, elfogadhatónak tartja, azonban annak mértékét kéri felülvizsgálni, differenciálni. 5. Az irodaház funkció elhelyezhetőségi kérdése szerepeljen a különböző keretövezetek meghatározásánál. 6. A lakásszám meghatározásánál az egyértelműség kedvéért „a lakás, illetve 	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók, a tervezet szerint nem helyezendők hatályon kívül. A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyásra kerülő új KÉSZ-ek során kell a FÉK-kel való összhangját biztosítani.</p> <p>A kereskedelmi funkció mértékének csökkentése megfelel a Fővárosi Önkormányzat új kereskedelmi koncepciójának, a javasolt csökkentés differenciáltan történt. Az észrevételnek megfelelően további differenciálás történt, pl. az intermodális csomópontokban, valamint az elővárosi zónában P+R létesítése mellett az elhelyezhető bruttó kereskedelmi szintterületet növeltük.</p> <p>A zöldfelületi rendszer védelmére tett javaslatok, többirányú, szakmai vélemények alapján kerültek a FÉK-tervezetben megfogalmazásra. A zöldfelületi védelem irányelve a városökológia egyensúly megőrzése volt. A jelenlegi szabályozás alkalmas elemei megőrzésre kerültek. A jelenlegi szabályozás kiegészítésre, ill. módosításra került a városökológia szempontok érvényesítése és a gyakorlati alkalmazás megkönnyítése érdekében.</p> <p>Véleményünk szerint – a több belvárosi kerületre elvégzett részletes vizsgálatok alapján – a szintterületi mutató csökkentésének mértéke megfelelő és fővárosi szinten eléggé differenciált. További differenciálás természetesen KÉSZ keretében még meghatározható.</p> <p>A Nemzeti Fejlesztési és Gazdasági Minisztérium tájékoztatása szerint az iroda „egyéb gazdasági tevékenység”, az egyes keretövezetekben az átdolgozott rendelettervezetben már ekként szerepel.</p> <p>A lakásszám meghatározásánál a szabályzat ténylegesen a lakások számát kívánja</p>

rendeltetési egység" szerepeljen.	meghatározni, az egyéb rendeltetési egységeket nem. KÉSZ-ben a rendelkezés tovább szigorítható.
7. Az elv, mely szerint a jelenlegi BVKSZ szerinti mezőgazdasági rendeltetésű területek távlati fejlesztésre kijelölt területek (MG-RF, MG-MF) megszüntetésre kerülnek, megfontolásra javasolt.	A felülvizsgálat alapja a hatályos TSZT, ennek teljes körűen megfelel.
8. Célszerű a magasabb rendű jogszabályokban szereplő, kapcsolódó előírások függeléként történő jogszabály kigyűjtése.	Nem javasolt, illet a jogalkotásról szóló jogszabály sem ír elő.
9. A reklámcélú felületek elhelyezési szabályai teljes mértékben átgondolandók, javasolt a kerületek részére tágabb lehetőséget biztosítani a kerületi sajátosságok figyelembevételével (20-22. §).	A reklámcélú felületek elhelyezési szabályait a főváros egész területére indokolt kiterjeszteni. E rendeletben külön hangsúlyt kapnak a FÉK 2/a. számú mellékletében lehatárolt városképi szempontból kiemelt területek, útvonalak. Ezentúl a kerületeknek lehetőségük van KÉSZ-ben további előírásokat meghozni az összvárosi érdekek figyelembevételével.
10. Kéri zöldfelületi kataszter készítését az egész főváros területére, kerületi lebontásban.	Egységes szempontok szerint készülő zöldfelületi kataszterre valóban nagy szükség lehet a fővárosban, de ez nem képezi a FÉK tárgyát.
Javasolja a szabályzat alábbiak szerinti átdolgozását: 4. § (7) bekezdés Az előírás egyértelmű pontosítása.	Az előírás pontosításra került az alábbiak szerint: „Amennyiben jelen rendelet hatályba lépésekor egy adott területre nem vonatkozik hatályos KSZT vagy KVSZ, a KÉSZ hatálybalépéséig a keretövezetekre vonatkozó és a FÉK 120.-125. §-ában az egyes keretövezetekre meghatározott átmeneti szabályozási előírásokat együtt kell alkalmazni.”
5. § (7) bekezdés Javasolt csak az újonnan beépülő területeknél ezen előírás alkalmazása.	Az úszótelek egy kényszer, nehezen kezelhető az úszótelek közötti területek kezelése. Pl. a lakótelepen élőknek így módon az önkormányzat tartja rendben a „kerteket”.
6. § (5) bekezdés b) pont Már kialakult beépítés esetén túl szigorú előírás, javasolt csak újonnan beépülő területnél előírni.	A b) pont szerinti vegyes területeken éppen a vegyes funkciók miatt (lakás, iroda, kereskedelem stb.) közterületet kell kialakítani a terület működtetése szempontjából. A javaslatot fenntartjuk.
11. § (5) bekezdés d) pont Nem indokolt új beépítés esetén ilyen mértékű parkolóhely létesítési kedvezmény biztosítása.	A 11. § (5) bekezdés d) pontja nem jelent mennyiségi kedvezményt, a rendelet ezen pontja 2002. év óta változatlan formában érvényben van. A ma hatályos BVKSZ vonatkozó mellékletében szereplő táblázata, és kerületi parkolási rendelet alapján kell a rendeltetésszerű használathoz szükséges férőhelyszámot meghatározni. Ez a férőhelyszám a hivatkozott (4) bekezdésben meghatározott esetekben más telken is biztosítható. Ezt egészíti ki az (5) bekezdés d) pontja oly módon, hogy a felsorolt keretövezetek esetében a szükséges számú férőhelyek közül egyet, az adott telken kell létrehozni. KÉSZ keretében a jelen rendelkezés szigorítható.
14. § (5-6) bekezdés Értelemszerűen a 12. §-hoz tartoznak.	A parkolás kérdéskörének tagolása célszerű, annak hossza miatt. A FÉK 11. § - 13. §-ai tartalmazzák jármű kategóriánként (személygépkocsi, autóbusz – teher gk.) a mennyiségre vonatkozó feltételrendszert. A 14. § pedig a kialakításra vonatkozó műszaki szempontokat. A javaslat figyelembevételével a vonatkozó részek címei módosításra kerültek.
15. § (1) bekezdés	

	Túlzottan szigorú előírás, javasolt csak a különböző övezetekhez kötni az önálló üzemanyagtöltő állomás létesítését.	A FÉK az üzemanyagtöltő állomásokat a főhálózat (gyorsforgalmi utak és főutak) mellé kívánja telepíteni. Mivel az üzemanyagtöltő állomások városkép szempontjából nem előnyösek, ezért a belső városrészekben tiltott a létesítésük. Önálló létesítményként a gazdasági területeken, más létesítménnyel közösen pedig a közlekedési vagy kereskedelmi komplexumok részeként engedi telepíteni. A javaslat fentiek miatt nem került elfogadásra.
	15. § (3) bekezdés Az előírás módosítandó, javasolt az üzemanyagtöltő állomás telekhatárától mérni az 50 m-es távolságot.	A (3) bekezdésben foglaltakat magasabbrendű jogszabály (21/2001. KR. És módosításai) kezeli, a bekezdést töröltük.
	16. § (3) bekezdés Nem tartja indokoltnak a kereskedelmi létesítmények elhelyezhetőségének drasztikus szigorítását, KSZT készítteti kötelezettséget.	Nincs szó drasztikus szigorításról, a hatályos BVKSZ 17. § (4) bek. azonos módon rendelkezik.
	16. § (5) bekezdés d) pont A funkciók megfogalmazása legyen általánosabb jellegű.	Fenntartjuk az eredeti tervezetet, de az érkezett észrevételeknek megfelelően kiegészítésre került. A d) pont kisebb alapterületű létesítményekre vonatkozik, itt a funkciók köre pontosan meghatározható. A nagyobb alapterületű létesítmények esetében (Isd. e) pont) a kerület KÉSZ-ben meghatározhatja a funkciók körét.
	17. § (3) bekezdés Megfontolásra javasolt az előírás alkalmazása, számos kialakult, foghíjasan beépült terület beépítése igen hosszú, rossz átmeneti állapotokat fog eredményezni.	A rendelkezés az észrevételnek megfelelően kiegészítésre került.
	18. § (2) bekezdés b) pont Ezen átgondolatlan előírás területi szűkítése szükséges.	Az előírás területi szűkítését nem tartjuk indokoltnak, hiszen az érintett ingatlanok a történeti belváros közterületeivel határosak, így városképi ill. utcaképi szempontból egyaránt frekventáltak. A tervpályázati kötelezettségre vonatkozó előírásból töröljük a „nyilvános” szót annak érdekében, hogy meghívásos tervpályázat is lebonyolítható legyen. Ezen kívül a vonatkozó előírás változott a max. 3 éves beépítési kötelezettség rögzítésével is.
	18. § (2) bekezdés d) pont A megfogalmazás pontosítása.	„érintett utcaszakasz” helyett „az érintett tömb adott utcaszakaszán” megfogalmazás került a rendelettervezetbe.
	18. § (2) bekezdés e) pont Az előírás differenciált meghatározása.	Tekintve, hogy ez az előírás a történeti belvárosra vonatkozik itt a tervpályázati kötelezettséget továbbra is indokoltnak tartjuk mindhárom keretövezet területén.
	18. § (3) bekezdés d) pont Az előírás differenciált meghatározása.	Az észrevétel alapján az előírást úgy módosítottuk, hogy a tervpályázati kötelezettség az ZF keretövezetre és a zöldterületbe nem sorolt közterekre ne vonatkozzon.
	18. § (5) bekezdés a-b) pont Az előírás pontosítása, utalás, hogy a kerületi önkormányzat a KÉSZ-ben határozhatja meg.	Elfogadjuk, az előírást úgy módosítottuk, hogy a konkrét rálátási irányokat és kilátópontokat a KÉSZ-ben kell meghatározni.
	18. § (7-8) bekezdés Az előírás pontosítása, a Fővárosi Önkormányzat jelen rendeletben kell, hogy meghatározza a rálátási irányokat és kilátó pontokat, a Kerületi Önkormányzat a KÉSZ-ben fogalmazza meg.	Elfogadjuk, az előírást úgy módosítottuk, hogy a konkrét rálátási irányokat és kilátópontokat a KÉSZ-ben kell meghatározni.
	20. § (2) bekezdés Kiegészítése: ettől eltérő értéket a KÉSZ-ben lehet meghatározni.	A 20. § (2) bekezdése kiegészült az alábbiak szerint: „(2) A földszinten tájékoztató eszköz a földszinti homlokzati felület legfeljebb 20%-án

	helyezhető el.” Természetesen a KÉSZ-ben minden esetben lehetőség van részletesebb szabályok előírására.
21. § (3) bekezdés Megfontolásra javasolt a köztárgyak, utcabútorok egy részét reklámfelületté minősíteni, melyek városképi összhatása esztétikailag romboló hatású lehet.	Egyetértünk az észrevétellel. Mivel már megjelentek a reklámok a különböző köztárgyakon, ezért szükséges a FÉK-ben meghatározni a köztárgyak körét és az azok felületén elhelyezhető reklámcélú felület méretét. A 21. § (3) bekezdés számozása (6)-ra változott, s az alábbiak szerint került pontosításra: 21. § (6) bekezdés: A reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon és az utcabútorokon, felületük legfeljebb 1/3-án, valamint az önálló reklámhordozókon helyezhető el.
22. § (2) bekezdés Az előírás pontosítása, részletesebb kimunkálása.	Az észrevétel ellentmond annak az igényüknek, hogy a kerületek részére tágabb lehetőségek legyenek biztosítva a reklámok elhelyezésére a helyi sajátosságok figyelembevételével. A 22. § (2) bekezdés az alábbiak szerint került kiegészítésre, amely mellett a KÉSZ-ben lehetőség van részletesebb előírások megadására. „(2) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként kerülhet elhelyezésre oly módon, hogy a nappali, illetőleg az éjszakai városképet ne zavarja. Az épület tömör homlokzati síkján vonalszerű, áttört fényreklám elhelyezhető.”
25. § (3) bekezdés Kiegészítés: „..... alkalmas partszakaszon KSZT készítendő, melyben az alábbiakat kell figyelembe venni:”	Elfogadjuk a javaslatot. A 25. § (3) bekezdés az alábbiak szerint módosult: (3) A Duna főágának partjain kikötők és kikötési lehetőségek a 2/c. számú mellékletben területileg meghatározott, kikötésre alkalmas partszakaszokon KÉSZ alapján az alábbiak figyelembevételével létesíthetők:
27. § (1) bekezdés Alternatívák helyett az előírás pontosítása.	A korábban javasolt alternatívák közül a „c” jelű került a FÉK-tervezet javított szövegébe, a rendelkezések pontosítása a beérkezett észrevételek figyelembevételével megtörtént.
28. § (1) bekezdés Nem javasolt az előírás alkalmazása.	A rendelkezés a lakótelepi épület-felújítások elősegítésének szándékával fogalmazódott meg. A város területén viszonylag kevés helyszínen használható ki ez a lehetőség. Ráépítés esetén a kialakult telepszerű beépítés jellege lényegében nem módosul, ezért a rendelkezés megtartását indokoltnak tartjuk.
32. § (1) bekezdés c) pont Talajmechanikai szakvélemény helyett geotechnikai szakvélemény készíttetése lenne indokolt.	Nem indokolt részletesebb vizsgálatokat igénylő geotechnikai szakvélemény készíttetése ebben a tervfázisban, az előírt tájékoztató talajmechanikai szakvélemény elégséges. Az eredeti javaslatot fenntartjuk.
33. § (1) bekezdés Az aktív talajkapcsolat pontos meghatározása.	Az aktív talajkapcsolat meghatározás helyett az OTÉK fogalomrendszere került alkalmazásra.
33. § (4) bekezdés Az előírás teljes átgondolása: egyrészt a jelenlegi szabályokhoz képest a könnyítések bevezetése nem indokolt, másrészt a 100%-os figyelembevehetőség határa nincs rögzítve. Javasolja a gyeprács alkalmazhatóságának rögzítését is.	Az OTÉK előírásait kell alkalmazni, a rendelkezést töröltük.
34. § (1) bekezdés Az előírás kiterjesztése minden keretővezetre, a 34. § (2) bek. figyelembevételével.	Az OTÉK a beépítésre szánt területeken a vizet nem engedi beszámítani, a rendelkezés törlésre került.
34. § (3) bekezdés	

Az előírás módosítása: kizárólag rendeltetésváltás esetén fogadható el a falra futtatott növényzet.	Részben elfogadásra került a javaslat, az előírás módosult. („Vertikális zöldfelületből kizárólag a belső zóna területén a meglévő, a beépítési mérték növelése nélkül történő épületbővítés vagy rendeltetés-változása esetén az épületfalra felfuttatott növényzet által fedett felület legfeljebb 25%-a beszámítható a kötelező legkisebb zöldfelületébe, amennyiben a telepített kúszónövény szabad talajkapcsolatú és a telken belül gyökerezően telepített.”)
35. § (5) bekezdés a) pont Az előírás törlése.	A rendelkezés az alábbiak szerint került pontosításra: „Beépítésre szánt területen fát kívágni az alábbiak szerint lehet: a) amennyiben a keretővezetben meghatározott fásítottság mértéke teljesül a fa kivágása után is, a fát az érintett telken kívül is lehet pótolni.”
36. § (1) bekezdés A tevékenységi körök alapján szükséges a korlátozás, az előírás átdolgozandó.	A tevékenységi körökre más jogszabály vonatkozik, ezért az ezek szerinti felsorolás felesleges. Az előírás módosult, a keretővezetek köre kiegészült.
39. § (1) bekezdés Az előírás módosítása: minden zártosú beépítési mód esetén a KÉSZ alapján elhelyezhetők legyenek az új épületek.	A zártudvaros beépítés esetén részletes épületvizsgálatok alapján lehet meghatározni az építés feltételeit. Az építési hely meghatározása összetett elemzés eredményeképpen rajzon rögzítendő. Szöveges, általános rendelkezésekkel egy ilyen különleges karaktert kezelni véleményünk szerint nem lehet.
39-40. § Az előírások tisztázása, az ellentmondások megszüntetése.	Több hasonló észrevétel és a témakör részletesebb kidolgozása alapján egy általánosíthatóbb, az utcai és az udvari légtérarányok meghatározásán alapuló és az utcai beépítés legnagyobb magasságát, az utcai homlokzatmagasságát és a beépítés legmagasabb pontját is definiáló (ún. „kubuszsabály”) bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint: Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosul: „ 40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zártosú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (U _{bm}), a max. utcai homlokzatmagasságát (U _{hm}) és az épület legmagasabb pontját (É _{lp}) minden utcaszakaszra vonatkozóan. Az utcai homlokzatmagasság (U _{hm}) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél. Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (U _{bm}) értéke az utcai homlokzatmagasság (U _{hm}) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg. Az épület legmagasabb pontja (É _{lp}) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke. (2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet. (3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,

	<p>a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.</p> <p>b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és</p> <p>- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret +6,00 m, vagy</p> <p>- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,</p> <p>(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:</p> <p>a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,</p> <p>b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> – az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és – a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és – a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese” <p>Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:</p> <p>Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:</p> <p>a) a kémény, a villámhárító, valamint</p> <p>b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.</p> <p>Élp: Építmény legmagasabb pontja Élp = Ubm értéke + 6,0 m.</p> <p>Uhm: Utcai homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott <i>homlokzatszakaszon</i> az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Uisz: Udvarszélesség</p>
--	---

	<p>Egy telken az egyes szemközi homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközi telekhatár közötti távolság. (Usz)</p> <p>Udvari térarány Az udvari térarány az Élő és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élő/Usz=1,5)</p>
44. § (2) bekezdés e) pont A bekezdés törlése.	A ma hatályos rendelkezések szerint is a kereskedelem az alapellátás része. A bekezdés törlése véleményünk szerint nem indokolt, a kerület azonban saját rendeletében az elhelyezhető funkciók körét korlátozhatja.
45. § (5) bekezdés Javasolt a jelenlegi 6000 m ² bruttó kereskedelmi célú szintterülethez közelebbi érték meghatározása.	A keretövezet a történelmi belváros lakóterületeit foglalja magába, ahol az átlagos telekméret 1000m ² körül van. Kereskedelmi funkció így 2-3 szinten is biztosítható, több nem kívánatos.
45. § (8) bekezdés Javasolt a szintterületi mutató kisebb mértékű csökkentése, valamint a saroktelkek esetén differenciált érték meghatározása.	A szintterületi mutató csökkentésének alapján a Budapestre kiterjedő vizsgálat adta, amely feltárta a tényleges épített környezeti állapot értékeit. Saroktelkek esetén csak a tervezetben szereplő beépítési mértékben indokolt különbséget tenni.
46. § (1) bekezdés A szintszám meghatározásánál a tetőtéri szint egyértelmű hovatartozásáról rendelkezni szükséges.	A rendelkezés az észrevételnek megfelelően pontosításra került.
46. § (8) bekezdés Javasolt a szintterületi mutató kisebb mértékű csökkentése, valamint a saroktelkek esetén differenciált érték meghatározása. Kéri az építménymagasság maximális mértékének megfontolását, tekintettel a maximált 5 szintes épületekre.	A szintterületi mutató csökkentésének alapját a Budapestre kiterjedő vizsgálat adta, amely feltárta a tényleges épített környezeti állapot értékeit. Saroktelkek esetén csak a beépítési mértékben indokolt különbséget tenni. KÉSZ-ben tovább differenciálható, pl. az építménymagasság megengedett értékének függvényében.
50. § (8) bekezdés Nem fogadható el a jelenlegi beépítési paraméterek enyhítése.	A kerület KÉSZ alapján a ma hatályos értékeket is tovább alkalmazhatja. A változtatást a gyakorlatban tapasztalt rossz arányú épületek indokolják.
52. § (6) bekezdés Az előírás módosítása, a minimális telekméret másfélszeresénél legyen lehetőség két épület elhelyezésére, és ennek szellemében kell meghatározni a további épületek telepíthetőségét.	A rendelkezést töröltük, szükség esetén KÉSZ-ben szabályozható.
55. § (2) bekezdés Az előírás módosítása, a minimális telekméret másfélszeresénél legyen lehetőség két épület elhelyezésére, és ennek szellemében kell meghatározni a további épületek telepíthetőségét.	A rendelkezést töröltük, szükség esetén KÉSZ-ben szabályozható.
57. § (2) bekezdés Az előírás módosítása, a minimális telekméret másfélszeresénél legyen lehetőség két épület elhelyezésére, és ennek szellemében kell meghatározni a további épületek telepíthetőségét.	A rendelkezést töröltük, szükség esetén KÉSZ-ben szabályozható.
59. § (7) bekezdés Az előírás módosítása, a minimális telekméret másfélszeresénél legyen lehetőség két épület elhelyezésére, és ennek szellemében kell meghatározni a további épületek	A rendelkezést töröltük, szükség esetén KÉSZ-ben szabályozható.

telepíthetőségét.	
52. § (8) bekezdés Javasolt a megfogalmazás pontosítása: a keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresén elhelyezhető épület bruttó alapterületét.	A rendelkezést töröltük, szükség esetén KÉSZ-ben szabályozható.
55. § (4) bekezdés Javasolt a megfogalmazás pontosítása: a keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresén elhelyezhető épület bruttó alapterületét.	A rendelkezést töröltük, szükség esetén KÉSZ-ben szabályozható.
57. § (4) bekezdés Javasolt a megfogalmazás pontosítása: a keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresén elhelyezhető épület bruttó alapterületét.	A rendelkezést töröltük, szükség esetén KÉSZ-ben szabályozható.
59. § (9) bekezdés Javasolt a megfogalmazás pontosítása: a keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresén elhelyezhető épület bruttó alapterületét.	A rendelkezést töröltük, szükség esetén KÉSZ-ben szabályozható.
55. § (1) bekezdés Indokolt a lakásszám legfeljebb 4-ben való maximálása.	Az észrevételnek megfelelően a rendelkezés módosult: „A keretövezet telkein minden teljes 250 m ² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként a hegyvidéki zóna területén legfeljebb négy, a többi területen legfeljebb hat.”
63. § (7) bekezdés Megfontolásra javasolt a beépítési paraméterek drasztikus csökkentése. Megkérdőjelezhető azon elv, mely szerint a lakófunkció korlátozásra kerül az övezetben.	A szintterületi mutató csökkentésének alapját a Budapestre kiterjedő vizsgálat adta, amely feltárta a tényleges épített környezeti állapot értékeit. A történelmi belváros sűrűn beépített területein is ritkán található a meghatározott paramétereket meghaladó érték. A TSZT egyeztetése során az ÖTM sem biztosított ezeken a területeken az OTÉK-tól való hasonló eltérést, mint a történelmi belvárosban. A szintterület-sűrűség max. 3,5 lehet. Lakóterület esetén alacsonyabb intenzitás indokolt, mint pl. irodaépületek esetén (benapozás, szükséges funkcionális zöldterület, stb.)
65. § (4) bekezdés A kereskedelmi célú bruttó szintterület drasztikus csökkentése ártértekkel, különös tekintettel, hogy az övezet meghatározásánál szerepel, hogy többek között „elsősorban kereskedelmi épületek elhelyezésére szolgál”.	A jelenleg hatályos szabályozáshoz képest zonálisan differenciál a javaslat. A csökkentés a városszerkezeti szempontból érzékeny területen indokolt. Nagyobb volumenű kereskedelmi létesítmény csak központképző területen lehet indokolt, ezek a területek azonban más keretövezetbe tartoznak.
65. § (9) bekezdés Megfontolásra javasolja a szintterületi mutató 0,5 értékkel történő csökkentését.	A szintterületi mutató csökkenése mellett a sűrűsödési pontokra, központképzésre alkalmas és kívánatos területeken a szintterületi mutatóknál alkalmazható bónusz-elv fogja biztosítani a területek differenciált kezelését a TSZT-ben meghatározott szintterületi-sűrűség betartása mellett. Engedményes határérték pld. akkor alkalmazható, ha az érintett telek területén <ul style="list-style-type: none"> – a telek nagykapacitású, kötőtpályás tömegközlekedési eszköz 500 m-es gyaloglási távolságán belül van, – az építhető bruttó szintterület egy része közfunkcióként (oktatás, kultúra, sport,

	<p>egészségügy, szociális ellátás) kerül kialakításra,</p> <ul style="list-style-type: none"> – P+R parkoló létesítése esetén, – amennyiben az érintett önkormányzatokkal településrendezési szerződés kerül megkötésre, – stb.
<p>69. § (2) bekezdés b) pont Az előírás egyértelmű megfogalmazása, például lakófunkció nem helyezhető el, kivéve a szolgálati lakás.</p>	A megfogalmazás egyértelmű, a kerület a KÉSZ-ben tovább szigoríthatja a rendelkezést, ha indokoltnak tartja.
<p>69. § (5) bekezdés Az előírás módosítása, a kereskedelmi célú bruttó szintterület értékének növelése, melyet az övezet megnevezése „gazdasági kereskedelmi, szolgáltató” is indokol.</p>	A gazdasági területeknek ezen része nem központképző terület. Nem kívánatos ide koncentrálni a kiskereskedelmet, hanem vissza kell adni a városközpontnak ill. a városrészközponti területeknek ezt a funkciót. A módosítás összhangban van a főváros kereskedelmi koncepciójával.
<p>72. § (3) bekezdés Megfontolásra javasolt a logisztikai területen a kereskedelmi funkció kizárása.</p>	Az észrevételnek megfelelően a nagykereskedelmi funkció nem kerül kizárásra. A rendelkezés az alábbiak szerint módosult: „Kiskereskedelmi funkció nem helyezhető el.”
<p>88. § (6) bekezdés A beépítési paraméterek módosítása, növelése, figyelembe véve, hogy a jelenlegi előírások szerint a beépítési határértékeket a KSZT határozza meg.</p>	A javaslat alapján a szintterületi mutatót növeltük 4,0-ra. Azonban minden esetben a TSZT-ben meghatározott szintterület-sűrűség is figyelembe veendő. A többi paraméter már így is részben OTÉK- eltérést igényel.
<p>104. § (8) bekezdés A maximális építménymagasság értékének jelentős csökkentése, mivel városi park területén az teljes mértékben indokolatlan.</p>	A Z-VP, városi park keretövezetben – azok mérete miatt - helyet kaphatnak pl. olyan sport- és rendezvénycsarnokok, amelyeknél indokolt a javasolt építménymagasság, ezért az előírás megtartása indokolt. Az építménymagasság mértéke KÉSZ-ben tovább korlátozható.
<p>112. § (6) bekezdés A minimális telekméret és a maximális épülettömeg meghatározása.</p>	A FÉK keretszabályzat, ahol nem kívánatos minden paramétert szabályozni. A minimális telekméret KÉSZ-ben meghatározható. Ugyanez vonatkozik a maximális épülettömeg előírására is, hiszen ez a mezőgazdasági technológia és a helyi adottságok függvényében eltérő lehet.
<p>113. § (9) bekezdés Javasolt a maximális épülettömeg meghatározása.</p>	Elfogadjuk a javaslatot. A maximális bruttó alapterület 50 m ² .
<p>138. § (2) bekezdés h) pont A szövegrészből törölnendő a „külsőterületbe tartozó” kifejezés.</p>	Elfogadtuk a javaslatot, töröltük.
<p>139. § (2) bekezdés Az előírás teljes átgondolása, a szintterületi mutató azonnali alkalmazása szakmai és jogi szempontból sem megfelelő. Javasolja a KVSZ és a KSZT-k módosítására egy végső határidőt megállapítani.</p>	A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani.
<p>139. § (4) bekezdés Megfontolásra javasolja a hatósági engedélyező határozat és az önkormányzati</p>	A jogszabály már nincs hatályban, jelenleg a 37/2007. (XII. 13.) OTM rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki

véleménynyilvánítás ilyen jellegű társítását.	dokumentációk tartalmáról szabályozza többek között az eljárásokat. A jelenleg érvényes jogszabály nem tartalmaz ilyen típusú szabályozást, így a rendelkezést töröltük.
5. sz. melléklet: javasolja egy Duna-menti zóna kialakítását a 2.b. rajzi mellékletnek megfelelően. A 3.a., 4. pontban felsorolt lehatárolások pontosítandók.	A 4. számú mellékletben Duna menti zóna lehatárolására nem került sor, mivel a Duna menti területekre vonatkozó előírásokat, illetve e területek védelmét az 5. számú mellékletben szereplő, városkép szempontból kiemelt területi kategóriák előírásai tartalmazzák a 18. § szerint. A lehatárolásokat ellenőriztük, véleményünk szerint pontosak.
5. sz. melléklet a/8 pont: Kéri a lehatárolás pontosítását: ... Goldman Gy. tér - Irinyi József utca - Karinthy F. út	A 4. számú mellékletben Duna menti zóna lehatárolására nem került sor, mivel a Duna menti területekre vonatkozó előírásokat, illetve e területek védelmét az 5. számú mellékletben szereplő, városkép szempontból kiemelt területi kategóriák előírásai tartalmazzák a 18. § szerint. A lehatárolásokat ellenőriztük, véleményünk szerint pontosak.
5. sz. melléklet b/8 pont: Kéri a lehatárolás pontosítását a 2.b. rajzi mellékletnek megfelelően.	A 4. számú mellékletben Duna menti zóna lehatárolására nem került sor, mivel a Duna menti területekre vonatkozó előírásokat, illetve e területek védelmét az 5. számú mellékletben szereplő, városkép szempontból kiemelt területi kategóriák előírásai tartalmazzák a 18. § szerint. A lehatárolásokat ellenőriztük, véleményünk szerint pontosak.
5. sz. melléklet d/3 pont: A Duna-parti területek lehatárolása nem egzakt, pontosítandó a 2.b. rajzi mellékletnek megfelelően.	A 4. számú mellékletben Duna menti zóna lehatárolására nem került sor, mivel a Duna menti területekre vonatkozó előírásokat, illetve e területek védelmét az 5. számú mellékletben szereplő, városkép szempontból kiemelt területi kategóriák előírásai tartalmazzák a 18. § szerint. A lehatárolásokat ellenőriztük, véleményünk szerint pontosak.
5. sz. melléklet f., g.: A szöveg címek fel lettek cserélve, a 2.b. rajzi mellékletben kerültek helyes formára feltüntetésre, kéri a korrigálást. Az Egér utat szerepeltetni kell a szövegben is a rajzi mellékletnek megfelelően.	A szöveg címeket korrigáltuk, az Egér út a 32. pont alatt: „Galvani út – Galvani-híd – Kén utca – Ecseri út tervezett nyomvonala” címszó alatt szerepel.
6. sz. melléklet d.: A Somló út helyett a Szüret utca.	A Szüret utcai fasor helyi jelentőségű városképi érték, a KÉSZ rendelkezik a védelméről. FÉK védelme nem indokolt.
10. sz. melléklet Fogalom-meghatározás: célszerű a magyarázó szövegben a magyarázandó kifejezés alkalmazásának kerülése. Kéri más jogszabály által meghatározott fogalmak törlését.	Más jogszabályban szereplő fogalmak törlésre kerültek, az egyes meghatározásokat pontosítottuk.
10. sz. melléklet 8. pont: Pontosítandó a tényleges tartalomnak megfelelően.	Pontosításra került, építmény helyett épület szerepel.
10. sz. melléklet 10. pont: Indokolatlan a kupola, saroktorony figyelmen kívül hagyása, kéri ennek törlését.	Az eredeti javaslatot fenntartjuk, mivel ezen a területen cél a történelmileg kialakult „cizellált” városkép megtartása.
10. sz. melléklet 24. pont: A 9. sz. melléklet pontosabban tartalmazza, kéri ezen pont törlését.	A pont törlésre került.
10. sz. melléklet 25. pont: Javasolt a pontosítása.	Konkrét észrevétel esetén megvizsgálásra kerül..

10. sz. melléklet 32.,33.,50. pont: Kéri a magánutak tulajdonos felsorolását azonosan szerepeltetni.	Az 50. pont törlésre került.
10. sz. melléklet 39. pont: a meghatározás nem megfelelő.	Ezt találtuk a legegyszerűbb meghatározásnak.
10. sz. melléklet 41. pont: Célszerűbb lenne a szinterület arányában meghatározni.	A 41. pont (lakóépület) törlésre került, mivel magasabb rendű jogszabály tartalmazza.
10. sz. melléklet 43. pont: A lombos kifejezés helyett a lomblevelű alkalmazandó.	A lombos fa fogalommagyarázatban a lomblevelű kifejezés szerepel, ezért a magyarázott kifejezésben megtartása indokolt.
10. sz. melléklet 44. pont: Megfontolásra javasolt a raktározás és irodai funkciók szerepeltetése is.	A meghatározás kiegészült.
10. sz. melléklet 81. pont: Pontosítandó a tényleges tartalomnak megfelelően.	A meghatározás kiegészült.
10. sz. melléklet 101. pont: A hivatkozott kormányrendelet már nincs hatályban, helyette a 314/2005 (XII.25.) érvényes.	A rendeletszámot töröltük. Rendeletszámokat – azok változása lehetősége miatt - a FÉK nem tartalmaz.
1. számú mellékleten (Keretővezeti tervlap) az alábbi módosításokat javasolja:	
1. a kerületben lévő városrészközpontok (Skála és Piac tömb, Tétényi-Etele városközpont, Kelenföldi pályaudvar környezete, Savoya park) területeit V _k övezetből V _t -VR övezetbe kerüljön;	A „Skála” és a piac tömbjének V _t -VR keretövezetbe sorolása a kialakult városrészközponti szerepkör miatt indokolt, a TSZT is ekként tartalmazza. A Tétényi – Etele központ jelentősége elmarad a TSZT-ben jelölt városrészközpontokból, átsorolása nem indokolt. Az eredeti javaslatot fenntartjuk. A Kelenföldi pályaudvar környezetében a V _t -VR keretövezetet KSZT alapján szükséges lehatárolni. Mivel a KSZT készítése folyamatban van, az eljárás részeként a keretövezeti besorolás a TSZT-nek megfelelően kialakítható. A Savoya park esetében az átsorolás egyedi eljárásban KSZT alapján fogadható el. Mivel a KSZT készítése folyamatban van, az eljárás részeként a keretövezeti besorolás a TSZT-nek megfelelően kialakítható.
2. a Lágymányosi öböl északi oldalán lévő V _k -Z övezetbe sorolt területet a lakásfunkciót is lehetővé tevő V _k -ZL övezetbe javasolja átsorolni;	Az eredeti javaslatunkat fenntartjuk, mivel a hídfő helyzetű területen a környezeti terhelés miatt lakásfunkció elhelyezése nem kívánatos.
3. a Fehérvári út menti területeken G _{ksz} övezetek kijelölésével általánosságban nem ért egyet, javasolja helyette ezen területek V _k övezetbe sorolását;	Az átsorolás megfelelő alátámasztással, egyedi eljárásban, KSZT alapján kezdeményezhető.
4. a hatályos FSZKT-ban távlati fejlesztésre jelölt mezőgazdasági területek (a jelenlegi MG-RF, MG-MF) fejlesztési lehetőségét kéri feltüntetni;	A jelölt fejlesztési területek a hatályos TSZT-nek felelnek meg.
5. a Budaörsi út külső szakaszán közvetlenül az út melletti területeken kertvárosi lakóterületek kijelölését (L _{ke} -3 övezet) nem tartja indokoltnak, helyette V _k övezetet javasol;	Az átsorolás megfelelő alátámasztással egyedi eljárásban KSZT alapján kezdeményezhető.
6. a Citadella területére kijelölt V _k -Z övezet határa sem az érintett telek, sem a Citadella épületének határához nem illeszkedik, kéri a korrekciót;	Elfogadjuk, a keretövezethatárt az épülethatárhoz illesztettük.
7. A Szerémi út melletti V _k -Z övezetbe sorolt területeken (volt Kábel Művek sportpálya, volt Keltex sportpálya, volt Hiteka és Csószter sportpálya) a	Elfogadjuk, a terület a területi keretövezeti besorolását a hatályos KSZT-vel összhangban határoztuk meg.

lakásfunkciót is lehetővé tevő Vk-ZL övezetet javasolja, tekintettel a területre érvényben lévő KSZT-k előírásaira;	
8. a Budaörsi Repülőtér déli szélén, a Településszerkezeti Tervben kereskedelmi szolgáltató területként jelölt területet kéri Gksz övezetbe sorolni;	Elfogadjuk, a terület a TSZT-nek megfelelő besorolást kap, mivel ez a jelenlegi helyzetnek megfelel.
9. a Csonka János tér térségében P+R parkoló létesítésével egyetért, de annak lehatárolását aggályosnak tartja, tekintettel arra, hogy beépült telkeket, azon belül soklakásos lakóépületet és újonnan épített irodaépületet egyaránt érint, javasolja a lehatárolás felülvizsgálatát;	A lehatárolás csak keret jellegű. A P+R parkoló elvi telepíthetőségére lehatárolt területnek csak a kisebb hányada szükséges a parkoló létesítmény tényleges elhelyezésére. A javaslat az észrevételnek megfelelően pontosításra került.
10. a volt Vasvári Pál laktanya területét a Településszerkezeti Terv központi vegyes területként határozza meg, ennek ellentmond és a jelenlegi területfelhasználásnak sem felel meg a K-HT övezet. Javasolja ennek felülvizsgálatát;	Az átsorolás megfelelő alátámasztással egyedi eljárásban KSZT alapján kezdeményezhető.
11. Jelzi, hogy a Budafoki út- Galvani út menti K-SZK övezet lehatárolása felülvizsgálandó. A terület egy részén évek óta megszűnt a szennyvízkezelési funkció, a terület új tulajdonba került. Kéri a szennyvízkezelés tényleges területi igénye szerinti lehatárolást, korrekciót;	Az átsorolás csak a híd végleges helyének rögzítését követően KSZT-vel alátámasztottan kezdeményezhető.
12. a Budaörsi út külső szakasza mellett meglévő gáznyomás-szabályozó területe tévesen Lke-3 lakóövezetbe van sorolva. A tényleges lakóterületet viszont – szintén tévesen – Vk övezetként definiálja a térkép;	Elfogadjuk, a terület egységesen Lke-3 keretövezeti besorolásba került, mivel a gáznyomásszabályozó elhelyezése bármilyen keretövezetben lehetséges.
13. a Budaörsi út külső szakaszán a Gazdagréti út és a Lépés u. (volt Poprádi út) közötti szakaszon a KÖu-1 övezet kiszélesítését javasolja az út északi oldalán;	A Budaörsi út (1. sz. főút) bővítése a főváros tervei között nem szerepel. A DBR metró meghosszabbításának nyomvonala, és műszaki megoldása jelenleg még nem ismert. Jelenleg nincs ok a mai KL-KT jelű terület növelésére, vagy irányadó szabályozás bevezetésére. Amennyiben KSZT alapján a kerület növelni szeretné a KL-KT (későbbiekben KÖu-1) területet, a megfelelő eljárás alapján ezt kezdeményezheti.
14. a Budaörsi út – Lépés u. sarkán lévő szennyvízáttemelő telep Vk-Z övezeti besorolást kapott, a K-SZK (szennyvízkezelési terület) helyett, kéri a javítást;	A telepen nem történik szennyvíztisztítás, ezért szennyvízáttemelő bármely keretövezet területén elhelyezhető. Eredeti javaslatunkat fenntartjuk.
15. a Neszmélyi úton a lakótelepi intézmények között lévő beépített kertvárosi lakóingatlan (Neszmélyi út 32-34) besorolását Lke-2 övezetre kéri módosítani;	A kialakult állapot alapján a keretövezet módosítása nem indokolt. Az eredeti javaslatunkat fenntartjuk.
16. a Budaörsi úti Amerikai Katonai Temető területére – tekintettel arra, hogy lezárt temetőről, azaz kegyeleti parkról van szó – indokoltabbnak tartja a Z-KÜ övezeti besorolást a Kt helyett;	Elfogadtuk a javaslatot, Z-KÜ keretövezetbe került.
17. a Kalotaszeg utca északi oldalának a Szerémi és Nándorfejérvári út közötti szakaszára az Lk-1 övezeti besorolást javasolja Gksz helyett;	Elfogadjuk, javításra került.
18. a Mezőkövesd utcai lakótelepen a Vegyész u. – Szerémi út sarkán lévő ingatlan övezeti besorolását kéri Lk-T övezetre módosítani Ln-T helyett;	Elfogadjuk, javításra került.
19. a Rátz L. – Zsombor u. – Albert u. – Csurgói út által határolt telektömbnél indokolatlan az Ln-T övezeti besorolás, helyette Vk vagy Lk-2 övezetet javasol;	A TSZT-ben a terület nagyvárosias lakóterület, a 48/ 1998. (X. 15) Főv. Kgy. rendelet alapján többféle keretövezet meghatározása is lehetséges. Az átsorolás megfelelő alátámasztással, KSZT alapján kezdeményezhető.
20. A Csorbai utca északi oldalának teleksorát a Pajkos u. és Solt u. között a kialakult beépítésre tekintettel Lk-2 helyett Lke-2 övezetbe javasolja átsorolni;	Elfogadjuk, javításra került.
21. a Hegyalja u. legnagyobb gépjármű forgalommal terhelt részén kertvárosi lakóterületi övezeti besorolást nem tart indokoltnak (Otthon u. – és Szittyá u.	Az átsorolás megfelelő alátámasztással, KSZT alapján kezdeményezhető.

közötti szakasz), kéri megvizsgálni a Lk-2 besorolást;	
22. a Fővárosi Közgyűlés 77/2006 (XII. 29.) Főv. Kgy. számú rendelettel módosította a kül-belterület, valamint a keretövezet határát a Kőérberki út 36. sz. ingatlan vonatkozásában. Kéri a tervlapon a belterületbe vont és átsorolt területet megjelölni;	A pontosítás időközben, a közgyűlés döntését követően megtörtént.
23. a Budafoki út – Karinthy F. – Egy J. u. – Stoczek u. – Lágymányosi u. által határolt területen jelölt Ln-1 övezet az engedélyezés során alkalmazhatatlan a lakóépületek üszótelkes jellege miatt. Javasolja ezért az Ln-T övezetbe sorolást;	Elfogadjuk, javításra került.
24. Bartók Béla út – Tétényi út – Tétényi köz által határolt telektömbben a tömb nagy részét elfoglaló üszótelkes 10 emeletes panel épület területét és a közterületet Ln-T övezetbe, az ettől délre lévő 3 lakótelket Lke-2 övezetbe javasolja besorolni;	Elfogadjuk, javításra került.
25. Budaörsi út – Fehérlő u. csomópontja mellett 6 beépített lakótelek található, melyeket Lk-2 övezetbe lenne célszerű sorolni;	A kedvezőtlen környezeti feltételek és a nagy zajterhelés a módosítást nem indokolják. Az eredeti javaslatunkat fenntartjuk.
26. a Fehérvári út – Lecke u. – Sopron u. – Bánát u. által határolt terület beépítési karaktere Ln-1 helyett az Ln-T övezetnek felel meg;	A beépítés nagyvárosias zárt sorú karakterű, ezért az eredeti javaslatunkat fenntartjuk.
27. kéri a térképen javítani a Hosszúréti patak Budaörsi mellékágának nyomvonalát a Vasvári laktanya mellett, illetve kéri a Kőerberek – Tóváros lakóparktól délre megvalósult tavak feltüntetését;	A patak nyomvonalának korrekciója megtörtént. A Kőerberek-Tóváros lakóparktól délre eső tavak nem kerülnek feltüntetésre, mivel azok záportározók, változó méretű vízfelülettel, így a Z-KP övezetbe beletartoznak.
28. a Madárhegyen a Gazdagréti út melletti zöldterületbe benyúló Vk övezet határa korrigálásra kerüljön;	A keretövezeti besorolást a területre hatályos KSZT-vel összhangban van. A kért módosítást KSZT alapján, külön eljárásban javasolt kezdeményezni.
29. a keretövezeti tervlap a friss telekállapotokat tartalmazó, aktualizált alaptérképen kerüljön kidolgozásra;	Kérésüknek megfelelően aktualizált alaptérképen szerepel a terv.
2/a számú melléklet (Épített környezet értékeinek védelme)	
1. Korrigálandó műemlékek jelölése a térképen: – Római tábor maradványai a Mezőkövesd úttól délre vannak és nem északra. – A Duna alatti kábelalagút lejárata nem a gáton, hanem az Andalgó u. fölött van. – A Budafoki út - Galvani út jelölt védett épület nem létezik. Kéri ennek törlését. – A Budaörsi út 79-81 a helyes, a hrsz. rossz (Xavéri kőszobor a katonai temetőben. Ahová a jelölés került, az egy közterületi lépcsőfeljáró). – Hiányzik a Kelenhegyi út 12-14. sz. („Műteremház”) feltüntetése. – A Somlói úttól délre, a Balogh Tihamér utcai fővárosi védett házsorban lévő jelölés nem takar műemléket. Kéri ennek törlését.	A műemlékek hibás jelölése abból ered, hogy a műemléki listában tévesen szerepelnek a helyrajzi számok. Az észrevételeket köszönjük, kijavítottuk.
2. A „nyilvántartott régészeti lelőhely”-ek listája sokkal szélesebb körű a felsoroltnál. Kéri a kiegészítést.	A kiküldött térképsorozaton a nyilvántartott régészeti lelőhelyen hibás grafikai jelölés miatt nem látható, korrigáltuk.
3. A térképen lévő fekete négyzet jelölés a jelmagyarázatról hiányzik.	A fekete négyzet jelölés a jelmagyarázatban a I. oszlop 6. sorában a „Nyilvántartott régészeit lelőhely” címszó alatt található.
4. Az Eger utat kéri a térképen feltüntetni.	A melléklet térképi alapját az ingatlan-nyilvántartás adatbázisa alkotja, mely a ténylegesen létrehozott telekállományt tünteti fel. A terv az esetleges telekalakítási hiányosságok pótlására nem vállalkozhat.
5. Kéri feltüntetni a Kánai kolostor romjait.	A Kánai kolostor a hibás grafikai jelölés miatt nem látszik a térképen. Korrigáltuk.

2/b számú melléklet (Természeti adottságok, táj és környezet védelme)	
1. A karsztos területeket javasolja két részre bontani. Az egyik kategória az 1996. évi LIII. tv. 19. § (3) illetve a 8002/2005 KvVM tájékoztató alapján a nyílt karszt területek, a másik kategória pedig a térképen jelölt területek.	A karsztos területek lehatárolása a MÁFI adatszolgáltatása alapján történt. A lehatárolás magába foglalja a nyílt karsztos területeket is, mert az ábrázolt kontúr tágabb értelmű. Építésföldtani szempontból ez a tágabb lehatárolás a nyílt karsztfelszínek hatékonyabb védelmét is szolgálja. A Lehatárolt területre egységes építésügyi eljárás vonatkozik, nincs értelme megkülönböztetni többféle karsztos területet.
2. Nem világos számára, hogy a „fővárosi jelentőségű erdőterület” milyen mögöttes előírásokat tartalmaz.	A fővárosi jelentőségű védett erdőterületekre a 35. paragrafus (3) bekezdés vonatkozik. További előírásokat nem tartunk szükségesnek. A 6 sz. mellékletet kiegészítettük a védett erdők felsorolásával.
3. Budaörsi Repülőtérnél az 1. számú mellékletnél már jelzett ÉNY-i belterület-határt kéri javítani.	A Fővárosi Közgyűlés - FSZKT módosítás alapján történő – határozata alapján javítottuk.
4. Hidrogeológiai védőterület határát kéri javítani a DK-i sarkon (Péterhegyi út-Mikes Kelemen u. sarkon)	A védőterület határát hatósági adatszolgáltatás alapján, a véleményben szereplő helyen javítottuk.
5. Célszerűnek tartaná a vízfolyások feltüntetését (Határ-árok a Balatoni út-M7 között), illetve a nyomvonalát javítani (Hosszúréti patak a kerülethatár-Balatoni út között).	A vízfolyások nyomvonala az alaptérképi pontosítás miatt felülvizsgálatra és javításra került. Az időszakos vízfolyások, a nem fővárosi jelentőségű árkok nem minden esetben kerültek a térképen feltüntetésre.
6. A Somlói úti védett fasort kéri feltüntetni.	Pótlólag feltüntettük.
7. Az Egér utat kéri a térképen feltüntetni.	A melléklet térképi alapját az ingatlan-nyilvántartás adatbázisa alkotja, mely a ténylegesen létrehozott telekállományt tünteti fel. A terv az esetleges telekalakítási hiányosságok pótlására nem vállalkozhat.
8. Javasolja védett köztertként kijelölni a Kék tó területét.	A Kék-tó fővárosi szempontból nem kiemelt jelentőségű, védelméről a kerület gondoskodhat.
9. Kéri a hidrogeológiai védőövezet felülvizsgálatát az EU-s irányelveknek megfelelően.	A hidrogeológiai védőterületek kijelölésének módjáról, felelősről a 123/1997.(VII. 18.) Korm. rendelet rendelkezik. Erről a Főváros nem rendelkezhet a FÉK-ben sem rendelkezhet.
10. A jelenlegi BVKSZ-ben fővárosi védettként felsorolt területek ne csak védelemre javasoltként szerepeljenek;	Javítottuk a 2/b melléklet IV oszlopa megnevezését: („Védett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, amelyekre a BÉK külön rendelkezik”).
11. A védett fasorok, intézménykertek közé kéri beemelni a XI. kerületi KVSZ-ben szereplő tételeket.	A FÉK-tervezet összeállításánál a hatályos KVSZ-ek tanulmányozásra kerültek. Nem indokolt fővárosi szintre emelni az ezekben szereplő összes tételt. Amelyeknek fővárosi jelentőségük van, azok beemelése a BÉK-be megtörtént. A helyi értékek megnyugtatóan helyi szinten is védhetők.
2/c számú melléklet (Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területek)	
1. Kéri valamennyi a keretövezeti tervlapon jelölt kül- és belterületi fejlesztési terület feltüntetését.	A kérésnek megfelelően feltüntettük az összes kül- és belterületi fejlesztési területet. Megkülönböztetjük azonban azokat a területeket, ahol a rendelet az infrastruktúra-fejlesztési feltételeket konkrétan meghatározza.
2. Az Egér utat kéri a térképen feltüntetni.	Az Egér út belterületi főútként nem rendelkezik közúti védőtávolsággal, melyet fel kellene tüntetni. A melléklet térképi alapját az ingatlan-nyilvántartás adatbázisa alkotja, mely a ténylegesen létrehozott telekállományt tünteti fel. A terv az esetleges telekalakítási hiányosságok pótlására nem vállalkozhat.

	<p>A Budapesti Építési Keretszabályzat (BÉK) jelen formájában ne kerüljön a Fővárosi Közgyűlés elé, mivel mind a szakmai előkészítést végző szervezetben történt személyi változások, mind a döntéshozó testület átalakulása, mind pedig az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK) várható módosítása ezt indokolják.</p> <p>Javasolja a teljes előkészítő anyag és koncepció felülvizsgálatát, a személyi kérdések lezárását és további egyeztetések folytatását.</p> <p>Az OTÉK-módosítást bevárva – amennyiben szükséges, átmeneti szabályozás segítségével – az egyeztetések tapasztalataira építve egy koncepcionális, új szemléletű felülvizsgálatot követően javasolja a BÉK elfogadását.</p>	<p>Az OTÉK tervezetét az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium közzétette, annak szakmai javaslata nincs ellentmondásban a készülő FÉK-kel. A FÉK mindazon javaslatait, amelyek az OTÉK-ba bekerülnek, az egyeztetési folyamat során törlésre kerül. (Megjegyzendő, hogy a FÉK-kel egyidőben több KVSZ felülvizsgálata folyik, amelyek szintúgy nem várják meg a felsőbbrendű jogszabály elkészülését.)</p> <p>Az Étv. 9§ (4) bekezdése szerinti, az eltérő vélemények tisztázása érdekében történő egyeztető tárgyalást megelőzően a módosított tervezetet a tervezői válaszokkal a kerületi főépítészeknek megküldjük, személyes találkozón az esetleges hibákat, pontatlanságokat egyeztetjük.</p> <p>A Főváros által elindított munka az Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy nem kíván jelentős változást felvállalni, így ez a jelenleg folyó államigazgatási eljárásban nem lehetséges. Koncepcionális váltásra új eljárásban kerülhet sor.</p>

BUDAPESTI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

III. Szomszédos települések		
Véleményező	Vélemény	Válaszok
BUDAKALÁSZ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
BUDAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2006. október 09.	A BÉK-kel kapcsolatban észrevételt nem tesz. Budakeszi életére kiható tervek előkészítésében és döntések meghozatalában továbbra is részt kíván venni. Igényt tart nyomtatott alapú dokumentációra is.	—
BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
CSÖMÖR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
DIÓSD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
DUNAHARASZTI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
DUNAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Kifogást nem emel.	-
ECSER KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
ÉRD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
FÓT NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		

KISTARCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
MAGLÓD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
NAGYKOVÁCSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	Észrevételt nem tesz, kéri a jóváhagyott dokumentáció megküldését.	—
SOLYMÁR NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
SZIGETMONOSTOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
ÜRÖM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		
VECSÉS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA		

BUDAPESTI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

IV. Egyéb véleményezők		
Véleményező	Vélemény	Válaszok
ÁLLAMI AUTÓPÁLYA Zrt.	<p>Az alábbi észrevételeket teszi, amellyel a tervet kiegészíteni kéri:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Az ÚT 2-1.201 számú Utügyi Műszaki Előírásban foglaltak szerint külterületi autópálya, autótűt és tengelytől számított 100 m-en belüli területet nem szabad belterületbe vonni annak érdekében, hogy az út külterületi jellegét biztosítani lehessen. – A különböző autótűttal szomszédos létesítményeknek közvetlen útcsatlakozás létesítése tilos. – A létesítmények közműellátását az autótűttől függetlenül kell megoldani. <p>A jóváhagyandó rendeletbe és előírásokba kéri az alábbi törvényi hivatkozásokat is beleírni:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Az autótűt tengelytől mért 100 m-es, csomóponti ágának 50 m-es védőtávolságán kívülre kérjük bármely létesítmény elhelyezését. A védőtávolságon belül bármilyen létesítmény elhelyezéséhez, valamint munka végzéséhez az Állami Autópálya Kezelő Zrt. engedélye szükséges a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. Tv. 42/A § értelmében. – A 100 m-es védőtávolságot rajzilag is kérjük megjeleníteni. – Az 1998. évi LXXIII. törvénnyel módosított közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A §-as értelmében tilos az autópálya tengelytől mért 100 m-en belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni. <p>Az M0 autótűt pályabővítésének vonatkozásában a beruházóval, a Nemzeti Autópálya Zrt.-vel egyeztetést kell folytatni.</p>	<p>Az Utügyi Műszaki Előírásban foglaltakat – mely csak a közút kezelőjére nézve volt kötelező – az OTÉK 2008. évi módosítása felülírta. A gyorsforgalmi utak melletti 250 m széles területsáv esetében tiltott a beépítésre szánt területek kialakítása, néhány kivételtől eltekintve.</p> <p>Tárgyi tervmódosítás belterületbe vonást eleve nem tartalmazott, így a FÉK megfelel a véleményben és az OTÉK-ban foglaltaknak is.</p> <p>Az 1998. évi I. törvényre vonatkozó hivatkozások nem építhetők be a jóváhagyandó munkarészbe a jogszabályok szerkesztésére vonatkozó szabály miatt. A törvény és más jogszabályokban előírtak betartása minden esetben kötelező, nem „szorul rá” a FÉK általi megerősítésre.</p> <p>A különféle védőtávolság rajzi megjelenítését a melléklet tartalmazza, a vasúti védőtávolságokat is.</p> <p>A közvetlen ingatlan kiszolgálás tiltását és reklámhordozók elhelyezését szintén magasabb szintű, országos érvényű jogszabályok tiltják.</p> <p>Az M0-gyűrű pályabővítésére vonatkozó összes területre (XXII., XXIII., XVII., XVI., XV., IV. kerületek) a NIF Zrt. megbízásából FSZKT módosítás készült (és került jóváhagyásra), mely tárgyi rendelet mellékletét képezi</p>
BUDAPESTI ÉPÍTÉS KAMARA	<p>– <i>A BÉK-tervezet tervi környezete – Budapest Városfejlesztési Konceptiója</i></p> <p>A BÉK rendkívül részletes és alapos, mindenre kiterjedő szabályozása mögött eltűnik a lényeg, hogy t.i. a keretszabályzat Budapest Városfejlesztési Konceptió megvalósításának egyik (ha nem is az egyetlen) eszköze. Ennek következtében a BÉK jelen formájában valójában egy Budapestre kalibrált OTÉK szerepét tölti be, vagyis a tényleges fejlesztésektől függetlenül, a napi építési feladatok szabályozásának szerepére koncentrálna. A BÉK ennek megfelelően alapvetően defenzív jellegű jogszabály-gyűjtemény, ami – az 1884-es, 1914-es és az azt követő kiegészítésekkel, majd az 1937-es VI. törvénycikket követően az 1940-es</p>	<p>A Főváros által elindított munka az Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy a BVKSZ és az FSZKT metodikai jellegű módosítását a magasabb rendű jogszabályi változtatások indokolják. A FÉK tervezete a 2005-ben jóváhagyott, a Fővárosi Közgyűlés településfejlesztési döntéseinek figyelembevételével megállapított Budapest főváros településszerkezeti tervében foglaltaknak és a 2005-ben elfogadott és 2006-ban módosított Budapest Középtávú Városfejlesztési Programjának, az ún. Podmaniczky Programnak, és a hatályos országos jogszabályoknak megfelelően, valamint a kerületektől bekért, 1998. óta jóváhagyott kerületi</p>

	<p>építési szabályzatokkal ellentétben – nem bocsátkozik fejlesztéspolitikai kérdésekbe, nem kíván aktív szerepet játszani a Főváros fejlesztési céljainak megvalósításában, így a szabályozás egyéb eszközeivel (adókedvezmények, korlátozó intézkedések, támogatások, bonuszok, stratégiai prioritások stb.) nem él.</p> <p>– <i>A BÉK-tervezet jogi környezete</i> A BÉK lényegében megteremtette az OTÉK-kal való összhangot, amivel a BVKSz egyik legnagyobb hiányosságát orvosolja. Részletezettségében és definícióiban azonban sok esetben az OTÉK fogalmait pontosítja tovább, ami felveti annak lehetőségét, hogy néhány tételének inkább az OTÉK-ban lenne a helye. Meg kellene vizsgálni, hogy mely tételeket lehetne átemelni az OTÉK-ba, és melyek azok, amelyeket a Főváros speciális helyzetéből fakadóan csak a BÉK tartalmazhat.</p> <p>– <i>A BÉK-tervezet viszonya a KVSZ-ekhez</i> A BÉK valójában nem keretszabályzat, hanem olyan független, a Főváros építési tevékenységét minden vonatkozásban részletesen, sokszor kimerítően szabályozó jogszabály-gyűjtemény, ami nem szorul további részletezésre, és nem tételezi fel párhuzamos jogszabályi környezetek létezését. Ez a körülmény felveti a KVSZ-ekkel való kapcsolat szabályozásának kérdését, amit a BÉK érintetlenül hagy. A BÉK-tól nem csak az egyes kerületek egymástól is eltérő szabályozási gyakorlatának egységesítése, hanem a Főváros és a kerületek közti, az Önkormányzati törvényben meghatározott viszony újraértelmezése, ill. az azóta eltelt időszak tapasztalatainak érvényesítése is elvárható. Az új BÉK megalkotása során újra aktuálissá válhat az a vita, ami annak idején megelőzte az övezeti terv ill. a BVKSz megalkotását, és ami éppen a Főváros és a kerületek közti munkamegosztás természetével kapcsolatban felvetette többek közt a „fehérfoltos ÁRT” gondolatát. A vita ezt követően a jelenlegi „hézagmentes” övezeti szabályozáshoz vezetett, a BÉK pedig jelen formájában tovább növeli a Főváros hegemonisztikus szerepét a városrendezés és az építésügy területén. A BÉK valódi „keret” jellege éppen abban juthatott volna kifejezésre, hogy megkísérli egységesíteni a KVSZ-ek tartalmi és formai követelményeit, miközben „helyet hagy” a kerületek önálló városfejlesztési és rendezési tevékenységének is. A keret jelleg érvényesítésével a BÉK jobban kifejezésre juttathatná törvény adta jogát, hogy csak a Főváros stratégiailag valóban kiemelkedő jelentőségű, vagy fontos fejlesztési kérdéseivel foglalkozik.</p>	<p>szabályozási tervek és városrendezési szabályzatok figyelembevételével, azok előírásait beépítve készült.</p> <p>A tervekészítés célját az Étv. 9 §-a szerinti eljárás folyamatában nem lehet megváltoztatni. Az előkészített és az államigazgatási eljárásban elindított FÉK mihamarabbi jóváhagyása jelen eljárás célja. Koncepcionális váltásra csak új eljárásban kerülhet sor.</p> <p>A fent említett és a fővárosi ágazati fejlesztési dokumentumokkal összhangban a szabályozás reflektál a stratégiai prioritásokra, azokat a rendeletben a vonatkozó paragrafusokban érvényesíti. Építésügyi jogszabályban a hatáskörén túlmutató fejlesztésszövegek (pl. adókedvezmények) nem építhetők be.</p> <p>Az észrevételben felvetett javaslatban:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a hatályba lépett OTÉK-módosítás mellett a többi, azóta megjelent magasabb rendű jogszabállyal az összhangot megteremtették • az OTÉK-ban nem megjelent, továbbra is a fővárosi szabályozás számára fontos feltételek addig a rendeletben kell, hogy megjelenjenek, amíg az OTÉK ezeket át nem veszi • kezdeményezzük az OTÉK módosítást az olyan jellegű szabályozási elemek esetében, amelyek Budapestre másképpen kell, hogy vonatkozzon, mint a többi településre. <p>Véleményünk szerint a tervezet keretjellegű és nem terjed túl a törvények által biztosított lehetőségeken. A fővárosi keretszabályzat az Étv. 2. § 34. pontja szerint: „<i>Fővárosi keretszabályzat</i>: a főváros területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos – telekalakítási és építésügyi követelmények tekintetében nem teljes körűen szabályozó – általános követelményeket keretjelleggel megállapító, a fővárosi önkormányzat által megalkotott építési szabályzat.”</p> <p>A keretszabályzatnak nincs lehetősége, hogy magasabb rendű jogszabályokban (pl. Ötv., Étv., OTÉK) rögzítetteket „értelmezzen” vagy az ezekben foglaltak helyett mást határozzon meg (pl. szabályzat tartalmi követelményei).</p>
--	--	--

– *A BÉK-tervezet eljárási környezete*

A kerületekhez való viszony tisztázásához nem csak a KVSZ-ek egységesítése, hanem az egyeztetési fórumok és az eljárási rendek is hozzá tartoznak, amit a BÉK-ben rögzíteni kellene. Ide tartozik a főépítések közti viszony és a Fővárosi Tervtanács szerepe is. Emellett felvethető, hogy nem kellene-e a BÉK-nek a Főváros mindazon üzemeltetési és fenntartási kérdéseivel is foglalkoznia, amire a városkép egységes és fenntartható karbantartása (pl. grafitiik, vizuális szennyezések eltávolítása), vagy akár a különböző üzemeltetők által kezelt, de összefüggő műszaki feladatok egységes kezelése érdekében szükség van (pl. metró fejlesztések).

– *A BÉK szerepkörei*

A BÉK legfontosabb erénye és egyben a hibája is az, hogy megteremtette az OTÉK és a BVKSZ összhangját (ezzel lemondva a fővárosi keretszabályok ÉTV-ben biztosított lehetőségeiről).

A BÉK értéke, hogy tartalmilag a korábbi BVKSZ egyes megfogalmazásait pontosította a gyakorlati tapasztalatok alapján.

Tisztázatlan az a városfejlesztési stratégia, mely a BÉK szabályozási koncepciójának alapjául szolgál. Ez az „értékalapú” stratégia lehetne a BÉK preambuluma lényege.

Egyes témaköröket az OTÉK szintjén, országosan kellene szabályozni, mint például a magasházak kérdéskörét, a parkolók kialakításának szabályait stb.

A BÉK lehetőségei lényegében két lehetőségre szűkíthetők:

- Részletes budapesti építési szabályzat, mely részletesen szabályozza az építési övezeteket és övezeteket, meghatározza az alkalmazható paraméterek körét és értékeit, melyekből választhat a leszűkített tartalmú KVSZ-ek, melyek rendszere folyamatosan és következetesen meg is szűnne és idővel a KSZT-k is hatályukat vesztenék, de ez a megoldás erősen központosított felfogása miatt valószínűleg nem lenne elfogadható a jelenlegi közigazgatási keretek között és a törvényi háttérrel is ütközik (önkormányzati törvény, építési törvény);
- Valóságos keretszabályzat, mely valóban csak keretet alkot, jelentősen megnöveli a kerületi önkormányzatok szabadságfokát és felelősségét; gondos és együttműködő bevezetéssel jól működtethető rendszert alkothatna.

A jelenlegi javaslat a két rendszer között áll túlszabályoz és mégsem elég konkrét, esetenként a magasabb szintű jogszabályokba ütközően ötvözi a kerületi, fővárosi és országos előírásokat.

A BÉK tervezete nem használja ki az a soha vissza nem térő lehetőséget, ami az övezetek megnevezése, széttagolása, átrendezése miatti változásokban, a szintterületi mutató csökkentésében rejlik. Ezzel a lehetőséggel élve a

A keretszabályzat nem terjeszkedhet túl az Étv.-ben meghatározott feladatkörén. Sem a főépítések közti viszony, sem a tervtanács, sem az üzemeltetés nem ide való. Ez egy építési szabályzat. Szükség esetén az említett kérdéskörökben (törvényi felhatalmazás esetén) külön rendeletet kell alkotni.

–

A rendelettervezet alapját Budapest városfejlesztési stratégiájában és a településszerkezeti tervben rögzítettek képezik.

A parkolók kialakításának szabályait az OTÉK már tartalmazza, a FÉK-ben törlésre került. Mivel az OTÉK nem foglalkozik a magasházak kérdéskörével, a FÉK-ben elkerülhetetlen.

Véleményünk szerint megfelelő mélységű a tervezet, a fővárosi feladatkört is érintő kérdésekben igyekszik csak szabályozni.

A településtervezés ennél egy kicsit összetettebb kérdés!

Településszerkezeti Tervet követve csak azt kellene rögzíteni, hogy a szintterület-sűrűség milyen maximális szintterületi mutatók alkalmazásával alkalmazható.

Az FSZKT csak és kizárólag a fővárosi szintű feladatokat rögzítené, azokra vonatkozóan adna meg adatokat, előírásokat (Duna-part, belső városrészek lazítása, körutak, metrók stb.), míg a többi területeken üres alaptérképet tartalmazna: ez lenne a KVSZ-ek szabályozási feladata.

A BÉK nem használta ki a fogalmi áttérés adta lehetőséget arra, hogy legalább kísérletet tegyen a kerületi előírások szinkronizálására, ha budapesti helyi építési szabályzatként kezelendő.

A BÉK legfontosabb problémája, hogy nem keretszabályzat, ami önmagában nem lenne probléma, ha nem lennének kerületi KVSZ-ek (I., III., V., VI., VII., VIII., XI., XII., XIII., XIV., XV., XVI., XVII., XVIII., XIX., XX., XXI., XXII., XXIII. – illetve jelenleg nem rendelkezik KVSZ-szel a II. (jóváhagyás előtti), IV., IX., X. kerület) és nem lenne hatályban sok száz KSZT. Ha kísérlet sincs a kerületi előírások összehangolására, akkor a keretjelleg erősítése kell, hogy legyen az elsődleges szempont.

A keretjelleg erősítése az alábbiakat jelentené:

- Az egységesen kezelendő, a főváros-kerület munkamegosztásból adódó, fővárosi szintű előírások rögzítése.
- A főváros egységesen megjelenítendő városképi elemeinek erősítését szolgáló, szakmai alátámasztó munkarészek alapján kidolgozott előírások (látvány, reklám, stb.).
- A kerületi szabályozások kereteinek meghatározása.
- A szabályozandó elemek körének és határértékeinek meghatározása.

Komoly problémák keletkezhetnek a KVSZ-ek alkalmazása körül a hatályba lépés tisztázatlan körülményei miatt (különösen tisztázatlan az átmeneti előírások, a KVSZ, a KSZT-k és a BVKSZ, illetve a BÉK viszonya).

A jóváhagyással egyidejűleg a várható kártalanítások fedezeteként el kellene különíteni egy erre a célra szolgáló pénzügyi, költségvetési alapot.

– *A BÉK megalapozottsága*

A BÉK megalkotását nem tartjuk sem időszerűnek, sem szakmailag kellően megalapozottnak. Preambulum hiányában a ma hatályos joganyag fenekestől történő felforgatása azon vélekedéseket erősíti, amelyek a közösségi érdek és a jogbiztonság mellőzésével vádolják a tervezetet. A jogalkotást támogatni kívánjuk abban, hogy a BVKSZ felülvizsgálata során használja fel

- A főváros sajátos, az országos átlagtól eltérő helyzetét, állapotát társadalmi és szakmai kihívásainak kezelésére a készülő OTÉK felülvizsgálattal összehangolva,
- Az elmúlt 10 évben nemzeti költségvetési pénzeszközökből létrehozott óriási szellemi kapacitáson alapuló joganyagot, a hatályos KVSZ-eket,

A keretszabályzatnak nem lehet feladata a KVSZ-ek egységesítése. A kerületek a kerületi szabályzást a keretszabályzat keretein belül határozzák meg a helyi sajátosságok figyelembevételével.

A szabályzat erre törekszik.

A szabályzat erre törekszik.

A szabályzat erre törekszik.

A szabályzat erre törekszik.

A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is – az építésügyi folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani.

A javaslatnak megfelelően preambulum készül, amely deklarálja a szabályzat céljait.

A szabályzat több helyen kezdeményez OTÉK-tól való eltérést, hogy a sajátos fővárosi problémák kezelhetők legyenek.

Felhasználtuk.

	<ul style="list-style-type: none"> – A város fejlesztésében tudatosan vagy kényszerűen együttműködő fejlesztő-partnerek problémaelemzését, esetleges elvárásait, – A kialakult és a tervezett városrészek, beépítések eltérő szabályaira vonatkozó nemzetközi urbanisztikai tapasztalatokat. <p>A Kamara tagsága elsősorban jogalkalmazóként, kis részben az építési joganyag létrehozásában nem mellőzhető tapasztalatot szerzett az elmúlt években a BVKSZ-szel kapcsolatosan. Működésének kiszámíthatóságát, tekintélyét veszélyeztetné az ismert rendelet-tervezet hatálybalépése, ezért azzal nem értünk egyet. A tervezett módosításnak mind a módja, mind koncepciója ellentétes a Budapesti Építész Kamara érdekeivel.</p>	<p>A lehetőségek szerint figyelembe vettük.</p> <p>A lehetőségek szerint figyelembe vettük.</p> <p>Egyeztetendő a szakmai kérdések tárgyalása után, hogy fenntartja-e a BÉK ezen véleményét.</p>
	<p>2. A területhasználati intenzitás kérdésével kapcsolatos észrevételek és javaslatok</p> <ul style="list-style-type: none"> – A BÉK-ben egyértelműen rögzíteni kellene, hogy a belső városrészekben a beépítés lazítása a cél és hogy csak ebbe az általános célba beleillő új beruházások engedhetők meg. A jelenlegi BÉK-tervezet kétségtelenül tartalmaz ilyen jellegű törekvést – a szintterületi mutató csökkentésén keresztül – ezt azonban a sokkal differenciáltabban, megfelelő vizsgálatok, elemzések alapján kellene meghatározni. Azt is el tudnám képzelni, hogy a BÉK szinte csak az általános célt rögzítené, ennek differenciált pontosítását rábízna a KVSZ-ekre. – A BÉK-tervezet – csakúgy, mint elődei, továbbá az OTÉK is – a normatív szabályozás általános érvényességén alapul. Miután a gyakorlat nap, mint nap igazolja, hogy normatív alapon nem lehet mindent szabályozni – lásd „illeszkedés” – az újabb szabályzat készítőit ez állandóan arra sarkalja, hogy még pontosabb, még részletesebb normákat állapítsanak meg. Véleményem szerint meg kell keresni a jogi lehetőségét annak, hogy erre felhatalmazott személy (főépítész), vagy testület (tervtanács) élhessen a mérlegelési lehetőséggel. Ezt is természetesen a BÉK-ben kellene rögzíteni. 	<p>Teljes mértékben egyetértünk azzal, hogy a belső városrészekben általános cél a beépítés lazítása.</p> <p>Ugyanakkor fontosnak tartjuk a történelmi belváros városszerkezeti és városképi karakterének megőrzését is.</p> <p>Mindkét szempont érvényesülését biztosítják a vélemények alapján átdolgozott ill. továbbfejlesztett előírások.</p> <p>A módosított szabályozás szerint a zárt sorú, zárt udvaros beépítésű belvárosban a BÉK tágabb keretei között a KÉSZ-ekben meg kell határozni az utcai és udvari légtérarányokat, az utcai beépítés legnagyobb magasságát (U_{bm}), ennek figyelembevételével az utcai maximum homlokzatmagasságot (U_{hm}), valamint az épület legmagasabb pontját (Élp), s ezáltal megalkotni az ún. „kubuszabályt”.</p> <p>Ily módon a belvárosban kiküszöbölődnek az építménymagasság számítása során felmerülő bizonytalanságok, anomáliák, és lehetővé válik a kialakult karakter védelme, valamint a kívánatos beépítési mód, mérték és intenzitás szabályozása a konkrét helyi adottságok figyelembevételével, de mégis egységes metodika szerint.</p> <p>Javaslatunk az alábbiak szerint alakult:</p> <p>„40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (U_{bm}), a max. utcai homlokzatmagasságot (U_{hm}) és az épület legmagasabb pontját (Élp) minden utcaszakaszra vonatkozóan.</p> <p>Az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.</p> <p>Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (U_{bm}) értéke az utcai homlokzatmagasság (U_{hm}) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.</p> <p>Az épület legmagasabb pontja (Élp) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb,</p>

mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.

(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.

(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,

a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.

b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és

- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 6,00 m, vagy

- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,

(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:

a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,

b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:

- az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és
- a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és
- a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese"

Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:

Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága

Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölé, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszában a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:

a) a kémény, a villámhárító, valamint

b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.

Élp: Építmény legmagasabb pontja

Élp = Ubm értéke + 6,0 m.

		<p>Uhm :Utcai homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)</p> <p>Udvari térarány Az udvari térarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)</p> <p>Élp: Építmény legmagasabb pontja Élp = Ubm értéke + 6,0 m.</p> <p>Uhm: Utcai homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)</p> <p>A városképi illeszkedés (csatlakozás) követelményei</p> <p>41. § (1) Zártorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét. (2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni. (3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozást), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni.”</p> <p>Jelen rendelettervezet a hatáskörén belül választ ad a fővárosi stratégiai és</p>
	– A jelenleg irányítatlan városfejlesztési folyamatokban rendkívül nagy	

jelentősége van a szabályozási eszközök változtatásának. A mai folyamatok során a telektulajdonos és/vagy befektető pillanatnyi fejlesztési szándéka valamint az ingatlanpiac adott időszakbeli kereslete irányítja az egyes területek fejlesztését, kiépítését. Ami valóban számos városrendezési-építészeti anomáliával jár (túlépítések, nyomás a szakmára-önkormányzatokra, beruházói-tervezői trükkök, korrupció, silány városépítészeti eredmények). Ennek fő oka többek között a szervezett területi kínálat kialakításának hiánya.

- A BÉK-tervezet, BVKSZ-módosítás úgy tűnik nem oldja fel ezt az akut problémát. A BÉK erőteljes és kevésbé differenciáltnak tűnő, intenzitáscsökkentő irányba fejlesztette a szabályozási eszközöket:

- A szintterületi mutatók normatív – főnyíróelven való – csökkentése tovább szűrhető a várost, és mindezen túl komoly kártalanítási konfliktusokat is megelőlegez. A szintterületi mutató megváltoztatása a jelenleg hatályos kerületi szabályozási tervek BÉK-kel összehangolt, egyidejű alkalmazását lehetetlenné teszi illetve nemkívánatos folyamatok eskalációját eredményezheti.

ágazati fejlesztési dokumentumokkal összhangban a szabályozás reflektál a stratégiai prioritásokra, azokat a rendeletben a vonatkozó paragrafusokban érvényesíti (szintterületi mutatók bónusz rendszere a kívánatos városszerkezet és használat kialakításának érdekében, a városrehabilitációt elősegítő bónuszok, differenciált beépítési feltételek). Építésügyi jogszabályban a hatáskörön túlmutató fejlesztésosztónzők (pl. adókedvezmények) nem építhetők be, ezeket más jogszabályokban és a Főváros működési modelljében szükséges kialakítani.

A differenciálás a rendelettervezet pontosítás során megtörtént az alábbiak szerint:

- Lakóterületek
nagyvárosias lakóterületek (Ln-1, Ln-2)
+ 0,5 szm. 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tető kontúrján belül)
- Városközponti terület (Vt-VK)
 - + 0,5 szm. 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tető kontúrján belül), lakásfunkciót lehetővé tevő építési övezetben
 - +1,0 szm. meglévő épület első pinceszintjén lévő, a földszinti rendeltetési egységeket kiszolgáló, nem önálló rendeltetési egységek elhelyezése esetén
- Városközponti terület (az elővárosi zóna kivételével) (Vt-VR)
+ 1,0 szm. a városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egységen belül
- Városközponti terület az elővárosi zóna területén (Vt-VRE)
legalább 1.000 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként 6.000 m² helyett 15.000 m² lehet
- Központi vegyes terület (VK)
 - az elővárosi zóna területén legalább 1.000 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként 6.000 m² helyett 15.000 m² lehet.
 - + 0,5 szm. a városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egységen belül, zárt sorú beépítési mód meghatározása esetén

A szintterületi mutatók csökkentésének hatását külön tanulmányban vizsgáltuk, amelyből kiderül, hogy a hatályos kerületi településrendezési eszközök határértékeit figyelembe véve az ebben érintett keretövezetek területének mindössze a ~ 17%-át érinti ténylegesen, s ez a főváros teljes beépítésre szánt területének mindössze ~ 3,5%-a.

A szintterületi mutató egyes keretövezetekben való azonnali csökkentését a

- A gépjármű-tároló területek beszámítása a lakóépületeken kívüli épületek bruttó szintterületébe nehézkessé, esetenként gazdaságtalanná teheti egyes területek megújítását.

- Aggályos a kertvárosi területek paramétereinek alakítása. A beépíthetőség mértékének alacsony szinten való meghatározása és a kialakítható telekméret viszonylag nagy értéken való meghatározása ezeknek a területeknek a további terjengős beépítését erősíti, miközben indokolt lenne a korszerűbb intenzívebb kertvárosi építési lehetőségek számára területkinálatot (paramétereket) biztosítani (35% OTÉK-eltérés).

- A gazdasági területek a Gksz keretövezetben előírt 45%-os beépítési mérték és a hozzá kapcsolódóan meghatározott 2,4-3,0 szintterületi mutatók kevésbé veszik figyelembe, hogy az újonnan kialakuló gazdasági területeken csak igen kis arányban jellemző az összes építési volumenen belül a többszintes épületek elhelyezése. Így rendkívül nagy feszültség van a beépítés mértéke és a szintterületi mutató között, miközben ez a keretövezet teszi ki a gazdasági területek túlnyomó részét. Ennek finomítása megvalósult, új telephelyek beépítési jellemzőinek értékelésével, esettanulmányok másodlagos feldolgozásával feltétlenül indokolt.

- A Gksz-LT Logisztikai terület keretövezetében ilyen irányú tervezési

beérkezett vélemények alapján elvetettük. Új tervek készítése esetén azonban szakmailag indokolt. Több belvárosi KVSZ illetve KSZT részletes elemzése alapján megállapítottuk, hogy az illeszkedési, csatlakozási szabályok és egyéb más előírások együttes alkalmazása következtében az egyes szabályozási paraméterek maximális értékei gyakran nem használhatók ki. Megjegyezzük továbbá, hogy a különböző szabályozási határértékek maximumának egyidejű kihasználhatósága nem szükségszerű és általában nem is tervezési szempont.

A rendelkezés a hatályos szabályzat szerint került módosításra.

„A szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható:

- a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei,
- b) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m²,
- c) az előírt személygépjármű-tároló területe az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig, férőhelyenként legfeljebb 30 m²,
- d) a c) pont szerinti mértéket meghaladó személygépjármű-tárolók esetében férőhelyenként legfeljebb 15 m²,
- e) a P+R rendszerű személygépjármű-tároló területe.”

Az ország leggazdagabb térsége Budapest. Az OTÉK alapján – a fővárost kivéve – parkoló területeket mindenütt be kell számítani a bruttó – szintterületbe. Tehát a Magyar Köztársaság területén a garázsépítési kötelezettség miatt gazdaságtalan a területek megújítása. A véleményben foglaltak aggályosak.

A kialakult kertvárosias területeken a besűrűsödés nem indokolt, jelentős szomszédsági feszültséget okozna. Az intenzívebb beépítést az újonnan beépülő területeken a TSZT teszi lehetővé, mivel megengedett a kisvárosias paraméterek alkalmazása is. A TSZT-nek ebben a kérdésben pontosan az volt a célja, hogy az infrastruktúra gazdaságosan legyen kialakítható és üzemeltethető.

A kerületi szabályzatok feladata, hogy a helyi viszonyok és a gazdasági terület jellege alapján differenciáljanak.

A logisztikai területeken a csarnoképületek mellett nagyarányú közlekedési

	<p>tapasztalatok alapján a beépítés mértékének meghatározása esetén – annak kisebb mértékű megemlése is indokolt lehet.</p> <ul style="list-style-type: none"> – A BÉK-nek a kiemelt közlekedési pozícióban lévő és kellő fejlesztési potenciállal rendelkező területek esetében – a város más területeinek védelme érdekében – erőteljes kínálat biztosításával kell fellépni (Kelenföldi pu., Rákospuszta, Árpád-híd pesti hídfő, stb. térségekben) – A jelenleg folyó egyeztetési-véleményezési szakasz feszítettnek tűnő tempóját indokolt fékezni a várospolitikai jelenleg alakuló átforgatása, új főépítész megbízása, az Étv. módosítást is követő OTÉK-módosítás bevétele és a mélyebb szakmai vitasorozatok lefolytatása miatt is. Alapvetően kedvezőnek tekinthető az a tervezési cél és folyamat, hogy Budapest teljes kívülállása az országosan érvényes építésszabályozási rendszeren megszűnjön. Indokolt azonban számos egyedi eszköz megtartása, amit külön kellene vizsgálni és a kerületekkel egyeztetni. Egy rendkívül bonyolult főváros történelmi városrészekkel, nagyvárosi régióközponttá fejlődése során szükségessé teszi az egyes egyedi szabályozási eszközök megtartását esetenként az új kihívások miatt újabb eszközök bevezetését. <p>Ugyanakkor indokolt felülvizsgálni, hogy egyes OTÉK-szerinti szabályozási elemeket pl. birtokközpont indokolt-e bevezetni, hiszen tartalmát tekintve ez a keretövezet a Gksz keretövezetekben belül teljes mértékben kezelhető. Ebből a szempontból is érdemes jelen tervezetet részletesebben átfésülni.</p>	<p>felületre és szabadtéri raktározási területekre van szükség. Tervezési tapasztalat alapján (pl. BILK) nem indokolt a szintterületi mutató emelése.</p> <p>A szabályzat ezeket a területeket kiemelten kezeli, különféle bónusz lehetőséggel.</p> <p>Budapest elsődleges célja, hogy a jogharmonizációt megteremtő FÉK-nek az Étv. 9 § államigazgatási eljárása mihamarabb lezárásra és jóváhagyásra kerüljön.</p> <p>A Gksz keretövezet beépítésre szánt terület, előzetesen a TSZT módosítására lenne szükség. A birtokközpont intézményével a kérdés rugalmasabban kezelhető.</p>
	<p>3. A szükséges zöldfelületek feltétlen biztosításának kérdéskörével kapcsolatos észrevételek</p> <p>Korunkban, amikor jellemző, hogy a fejlesztési területeken a befektetők a beépítési paraméterek maximális kihasználása mellett a környezet iránti igényesség kevésbé jellemző, igen nehéz azon közérdek biztosítása, hogy megfelelő méretű, megfelelő biológiai aktivitású és hálózatot alkotó zöldfelületek alakuljanak ki. A BÉK tervezet kísérletet tesz ezen városi szintű szempontok érvényesítésére.</p> <ul style="list-style-type: none"> – BÉK tervezet érdeme, hogy védett és védelemre érdemes természeti területek és értékek számbavételén túlmenően lehatárolja az ökológiai hálózat területeit, az ökológiai érzékeny területeket, és a csökkentendő terhelésű belvárosi környezetet. Sajnos az „ökológiai hálózat”-tal érintett területekre nem tartalmaz előírásokat. Így nem derül ki, hogy azon ökológiai hálózat területeken, amelyek nem állnak, vagy nem tervezett védetségük, mit jelent, mi a tartalma, mint befolyásoló tényezőnek az „ökológiai hálózat” besorolásnak. – Fontos eleme a BÉK tervezetnek, hogy a megfelelő városi levegőtisztaság biztosítása érdekében lehatárolásra kerültek az „átszellőzési sávok”. A 37.§. 	<p>OTRT és BATRT behatárolja:</p> <ul style="list-style-type: none"> – beépítésre szánt területté nem minősíthető át, – meglévő, kialakult építészeti karakter nem változtatható meg. <p>További előírásokat nem tartunk indokoltnak.</p> <p>A rendelkezés oly módon került pontosításra, hogy KÉSZ-ben ezeken a területeken a keretövezeti határértékhez képest legalább 10%-kal kell a telek</p>

	<p>(2) bekezdésében megfogalmazott általános előíráson túlmenően —ami nem telekre, hanem területre vonatkozik— mindenképpen szükséges lenne, hogy az ezt követően készülő KÉSZ-ekben kötelezően részletes előírások készüljenek annak kifejtésére, hogy az „átszellőzési sávokban” milyen módon, milyen eszközökkel kerül érvényesítésre a biológiailag aktív felületek csökkenésének elkerülése.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erénye a BÉK tervezetnek, hogy egyértelműen meghatározásra került, hogy mi számítható be a kötelezően biztosítandó zöldfelületekbe, a zöldfelületek védelme érdekében megfogalmazott előírások jók. Megfontolásra javasoljuk a tetőterek beszámítására vonatkozó előírásokat. Véleményünk szerint különválasztandók egy extenzív és egy intenzív kialakítású tetőkert esetén a beszámíthatóság értékei. A 33.§. (4) bek előírásai extenzív tetőkertek esetén megfelelőek. De szerencsére egyre több a kertépítészeti terv alapján létesített igényes kialakítású, beépített öntözőrendszerrel ellátott tetőkert. Zöldfelületi szempontból az ilyen tetőkertek kialakítása ösztönözendő. Ebben az esetben vitatható, hogy 75%-kal csak akkor számíthatók be a zöldfelületbe, ha 100cm-nél vastagabb a termőréteg. – „Má általános mezőgazdasági terület”-en sűrű, rendezetlen beépítések megelőzése érdekében szükséges lenne meghatározni (nemcsak a kertes mezőgazdasági területeken), hogy amennyiben ottlakást nem igényel a gazdasági tevékenység, ill. önálló lakóépület nem kerül elhelyezésre, csak gazdasági épület, akkor az a legalább mekkora telken helyezhető el. – Az „E-TV védett turisztikai erdő”, nem elírás, nemcsak „E-TV védett erdő”? 	<p>zöldfelületét növelni és a megengedett beépítés mértékét csökkenteni.</p> <p>A 33.§ (4) bek. törlésre került, mivel az OTÉK módosítás rendelkezik a tetőkertek beszámíthatóságáról.</p> <p>A javaslatnak megfelelően a rendelkezést az alábbiak szerint egészítettük ki:</p> <p>(2) „A keretövezetben építményt elhelyezni csak szabadon álló módon, legalább 20.000 m² terület nagyságú telken lehet.</p> <p>(3) A keretövezetben lakás nem építhető.”</p> <p>– A budapesti erdők üdülő – turisztikai erdők. Az erdő törvény és az OTÉK a védett és védő erdőket együtt kezeli védelmi rendeltetésű erdőként, a turisztikai erdő lehet védett és lehet nem védett. A megfogalmazás megtartása indokolt.</p>
	<p>4. Kereskedelmi létesítmények térben orientált szabályozására vonatkozó észrevételek</p> <p>Szakmailag megalapozott a városrészközpontok kiemelése a kereskedelmi létesítmények vonatkozásában, de a terület lehatárolást egzaktabb (pl. övezetekkel) célszerű rögzíteni. Támogathatóak az aluljárókra vonatkozó új megkötések. Nem indokolhatóak ugyanakkor a BVKSZ szerinti hatástanulmányok előírásainak mellőzése. Aránytalan, hogy egy bevásárlóközpont tervezésének forgalomtechnikai megoldásának kiérlettsége nem, de az aluljáró 10m²-es fülkéje fővárosi rendelettel kimondott. A főváros feladatkörét illetően itt szereptévesztést látunk.</p> <p>Figyelemreméltó aprólékossággal rögzítik az egyes építési övezetekhez tartozó legnagyobb kereskedelmi m²-eket, de vitathatók az egyes értékek, így az Ln övezet és a Vk övezet belső zóna maximum 3000 m²-e, a Gksz övezet 6000m²-e. A nagyvilágban látható pozitív példák alapján felvetjük a K-SP övezetben elhelyezhető kereskedelmi létesítmények kérdését.</p>	<p>A területi rögzítés az észrevételnek megfelelően a FÉK 1. számú mellékletén megtörtént.</p> <p>A hatástanulmányok közül csak azokat mellőzi a szabályzat, amelyek nem köthetők KSZT-hez.</p> <p>A kereskedelemre vonatkozó határértékek a főváros kereskedelmi koncepciójának megfelelően preferálni kívánják a kereskedelmet a városközponti és városrészközponti területeken. A Gksz keretövezetben a korlátozás nem vonatkozik a nagykereskedelmi létesítményekre.</p>

5. A magasépítmények elhelyezésének bírálat

A magasházak építésével kapcsolatos kérdés állandóan úgy merül fel, hogy „miért ne?” Ha azt a kérdést tesszük fel, hogy „*miért igen?*”, akkor arra körülbelül az alábbi válaszok adhatók:

- Mert nincs elég építési hely (PL. Monte Carlo),
- Mert extraprofitot szeretnék kihozni a telkemből (pl. Manhattan),
- Mert városképi (esetleg presztízs) okokból jó lenne (pl. Párizs-Montparnasse).

Szerintem Budapesten az első indok fel sem merülhet, illetve ahol felmerülhet – pl. Budán – ott már eleve szóba sem jöhet. A második indokot azért mégsem kellene mindenben túl méltányolni. Következésképp kizárólag a harmadik indok – a városképi megfontolás – lehet elfogadható. Ha ez így van, akkor viszont megfelelő előtanulmányokkal kell rögzíteni, majd megfelelő döntéssel kell hitelesíteni azokat a területeket, ahol magasházak építhető (pl. Csepel-sziget északi része, Hungária körút csomópontjai, stb.). Jelen pillanatban nincs ilyen döntés, a BÉK-tervezet ezért úgy próbál szabályozni, hogy ettől eltekint. Szerintem ez képtelenség.

Helyes az az előírás, hogy magasépületet csak építészeti tervpályázat alapján lehessen építeni. Ebben az esetben azonban nem kellene előre – normatív alapon – körülírni, hogy milyen egy jó épület, inkább azt kellene szabályozni, hogy a nyertes tervtől lényegében ne lehessen eltérni.

Sok – és megint csak normatív módon körülírt – fogalmat használ a tervezet:

- Magasház,
- Magas sajátos építmény,
- Magasépület,
- Magas műtárgy,
- Különleges magasépület,
- Toronyház,
- Toronyházak és magasházak csoportja.

Kevesebb, és egyszerűbben körülírt fogalmakat kellene használni.

ÖSSZEFOGLALÁS

A Budapesti Építész Kamara szakmai csoportjának véleményét összefoglalásként Skardelli György átfogó észrevételével zárjuk:

A BÉK egy rendkívül alapos, részletekig lemenő munka, a BVKSZ korszerűsítése, annak megjelenése óta rögzített tapasztalatok beépítése a szabályzatba, megőrizve annak szabályzat jellegét.

Elismerve a szabályzatot megújító, frissítő alkotók munkáját és bátorságot gyűjtve évek óta gyakorló építészként és évek óta gyakorló fővárosi és kerületi zsűritagként azt kell leírjam:

nem ilyen szabályzat kellene legyen a BÉK, nem azt a szerepet osztjuk rá, amit

A magasépítmények elhelyezhetőségének hatályos szabályozása is számos vizsgálat, elemzés és eszmecsere eredményeként alakult ki.

A korábbi döntés jelenlegi felülvizsgálata nagy részben az előzményeken alapul, de természetesen figyelembe veszi az elmúlt időszakban megismert legújabb szempontokat is.

Toronyház létesítését a rendelkezések a Megbízó döntésének megfelelően Csepel-sziget északi részén az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt zónában teszik lehetővé. A FÉK rendelkezései az Étv. szellemében normatív szabályozás keretében előírják a létesíthető magasépítmények főbb paramétereit, ezen felül tervpályázat(ok) kötelezettségét írják elő, amelynek keretében további feltételek (építési hely, építészeti megfogalmazás) határozandók meg.

A FÉK rendelkezés tartalmaz, hogy magasépítmények létesítésének feltételei tervpályázatok eredménye alapján legyenek meghatározhatók.

„27. § (1) Toronyházak számára építési helyet a KSZT-t megalapozó eredményes, országos, nyilvános tervpályázat nyertes terve alapján kell meghatározni.

(2) Toronyház eredményes nyilvános tervpályázat nyertes terve alapján készülő építési engedélyezési terv szerint építhető.”

A FÉK 11. sz. melléklete a jogszabályokban meghatározott fogalomrendszerhez illeszkedő szükséges további fogalom meghatározásokat tartalmazza.

	<p>már évek óta be kellene, hogy töltsön. De ha nem ilyen, akkor milyen legyen a főváros építési lehetőségeit meghatározó keret-szabályzat.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Meg kell találni a „szabálykönyvek” hierarchiájában a BÉK helyét. Agyonszabályozott hétköznapi gyakorlatunkban elveszünk a szabályok erdejében, és ha az ember egy pillanatra kiemeli a fejét ebből az átláthatatlan, sokszor összefüggéstelen dzsungelből mégsem látja mi Budapest jelene és jövője építészeti szempontból vizsgálva. – Épp ezért a BÉK a fővárosnak és a 23 kerületnek általános elveket meghatározó szabályzata kell, hogy legyen. – Az általános elvek meghatározásához nélkülözhetetlen egy általános elemzés, annak eredménye térképekben való rögzítése, amely vizsgálja a várost a beépítési szerkezetét tekintve, megjeleníti a sűrűségi jellemzőket, a zöldterületi helyzetet ábrázolja, közlekedési és parkolási állapotokat mutat be, épület funkciók szerinti elkülönülést jelenít meg. – Látteleket vesz fel a város helyzetéről és azt, mint röntgenfelvételeket különböző térképeken ábrázolja. A szabályzat 5, 10, 20 évenkénti megújítása természetesen ezeknek a helyzetábrázoló térképeknek a frissítését jelentené. Ez az elemzés feltárja a főváros, kerület határokon túlmutató neuralgikus pontjait, segítséget nyújt a célok meghatározásához. – A kerületek feletti, kerületek közötti, összvárosi érdekeket szolgáló építési, városfejlesztési elvek (szabályok) gyűjteménye kell legyen a BÉK. Az általános elemzésre építve a főváros jövőjéről szóló vízió, jövőkép elvekben való megfogalmazása kell legyen. Áthághatatlan, meghatározó törvény minden kerület számára, a kerületekben zajló fejlesztések építési törvényi háttérét meghatározó építési szabályzatok (KVSZ, KSZT) megalkotásához. A hierarchiában a BÉK kerüljön a legelső helyre, minden kerületi szabályzat meghatározójaként, de csak elvi szinten kidolgozva. A részletes szabályozás a kerületekben történjen a BÉK-ben rögzített elvek szerint. <p>Néhány példa a fent említett elvekre:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Az építési jövőkép a Kiskörúton belül – Az építési jövőkép a Nagykörúton belül – Az építési sűrűség a helytől függően (Belvárosi mag, történelmi szövetben, külvárosok, zöldövezet stb.) – Az építési sűrűség a funkció függvényében (lakóter, közintézmény stb.) – Magasházak szerepe, helye a városban, stratégia kidolgozása az igény (ha van) kezelésére. – Új kategóriák bevezetése a lakóházépítés szabályozására (pl. lakásszám maximálás). 	<p>A FÉK helyét az Étv. határozza meg. Törekszünk jól átlátható, egyértelmű szabályozásra.</p> <p>Erre törekszik a rendelettervezet.</p> <p>A vizsgálatok részben a TSZT kapcsán, részben a kerületi tervek, vagy külön tanulmánytervekben készültek.</p> <p>Fentiek folyamatosan készülnek, a szerzett tapasztalatokat figyelembe veszi a rendelettervezet.</p> <p>A javaslatban keveredik a városfejlesztés és a rendezés. A FÉK helyét, feladatkörét, lehetőségeit az Étv. határozza meg.</p> <p>A jövőképet a városfejlesztési koncepció határozza meg, az ezt biztosító szabályrendszert a FÉK.</p> <p>A jövőképet a városfejlesztési koncepció határozza meg, az ezt biztosító szabályrendszert a FÉK.</p> <p>A szabályzat differenciáltan szabályoz az egyes zónáknak megfelelően.</p> <p>A szabályzat az egyes funkciók függvényében indokolt esetben is szabályoz. Városfejlesztési koncepcióban kell meghatározni.</p> <p>A rendelettervezet részben már tartalmazta, több hasonló felvetés alapján kiegészült az alábbi rendelkezéssel: „A nagyvárosias lakóterületen és a vegyes területnek a lakásfunkciót is lehetővé</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> – Parkolási elvek a város különböző pontjain (hol lehetséges engedmény, hol kötelező az OTÉK-számítás, hol szűnik meg a parkolási lehetőség teljesen a távlati elképzelések szerint, stb.) – Közlekedési elvek meghatározására (tömegközlekedési fejlesztések, forgalom csökkentési tervek, gyalogos zónák kialakítása) – A Duna sorsa a jövőben (hajózás, folyóra települő funkciók mérlegelése). o <i>A reklám megjelenése, mértéke a főváros különböző zónáiban</i> <p>Nyilván folytatható az alapelvek további sorolása. Ezek az elvek, az elemzéshez hasonlóan térképen, zónákat ábrázolva, egyszerű, de egyértelmű módon rögzítik az összvárosi gondolkodással megalkotott szabályozókat, melyek átlátva az egész várost, a városban elfoglalt helyre érzékenyen határozzák meg a lehetőségeket, kötelezettségeket a helyi építési hatóságok számára a helyi szabályozók megalkotására.</p> <p>Most úgy érzem, elveszve a részletekben, kissé szerepet tévesztve, nem látjuk és így nem is tudjuk befolyásolni a kerületek határain túlmutató, az egész várost érintő folyamatokat, bele törődünk a szabályok mechanikus átírásába, miközben a hétköznapi életben nap mint nap szembe találkozunk az ebből fakadó eredmény elkeserítő hatásával.</p>	<p>tevő építési övezetein telkenként csak annyi lakás építhető, amennyi az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatóból számított bruttó szintterület 130-cal való osztásából adódik.”</p> <p>A szabályzat tartalmazza.</p> <p>Nem a FÉK feladata, erre készül a főváros közlekedési rendszerének fejlesztési terve.</p> <p>A városfejlesztési koncepció és a TSZT alapján a rendelet szabályozza.</p> <p>A rendelettervezet erre vonatkozóan is differenciáltan szabályoz.</p>
	<p>FÜGGELÉK RÉSZLETES ÉSZREVÉTELEK Közterületek kialakításával kapcsolatos előírások bírálata A BÉK több szakasza is megfogalmaz a közterületek kialakításával kapcsolatos szabályokat:</p> <p><i>1. Magánutak (6.§)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>ad (1) bekezdés: az előírások esetenként túlterjeszkedik jogkörén, mert nincs felhatalmazása az OTÉK hatókörén kívül terjeszkedő eltérésekre (például: 6.§ (1) Közforgalom elől elzárt magánút a főváros területén nem alakítható ki. Ami ellentétes a 1988. évi I. TV a közúti közlekedésről, és a 30/1988. (IV. 21.) MT rendelettel)</i> – <i>ad (2) bekezdés: a magánút kialakítása telekalakítással történik, nem szükséges minden esetben KSZT, és az ÉTV is másképpen rendelkezik: „2. § 6. Építési telek: ... önálló helyrajzi számon ütként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek”</i> 	<p>Az előírás a jogkörén nem terjeszkedik túl, tekintettel a hivatkozott törvény 11. §-ra, a végrehajtásáról szóló rendelet 5. § (6) bek.-re. A rendelkezés azonban pontosításra is került, csak a belterületre vonatkozik, a ma hatályos rendelettel azonos módon.</p> <p>A vélemények tárgyi jogszabályba történő beépítése során a (2) bekezdés számozása (3) bekezdésre módosult. A 1988. évi I. Tv. a közúti közlekedésről a 11. §-ában úgy rendelkezik, hogy „Az utakat úgy kell fejleszteni, hogy a közutak... és a közforgalom elől el nem zárt magánutak összefüggő rendszert alkossanak.” Véleményünk szerint ez egy tudatos tervezést is feltételez. Több hasonló vélemény alapján a rendelkezést a fővárosi feladatkörbe eső utakra vonatkozóan az alábbiak szerint módosítottuk:</p> <p>„Közforgalom elől el nem zárt, KÖu-1 vagy KÖu-2 keretővezetbe sorolt közúthálózati elemhez csatlakozó, kiszolgáló út szerepkörű magánutat csak</p>

<ul style="list-style-type: none"> – <i>ad (3) bekezdés: csak akkor igaz, ha közforgalom számára megnyitott a magánút</i> – <i>ad (4) bekezdés: a 6 m legkisebb szélesség lejtős terepen, teljes közművesítéssel nem lesz elég: minimum 8,5 m, ha közforgalom céljára megnyitott, akkor pedig legalább 6,00 +2x0,50 biztonsági sáv +világítási oszlop, ha kell, azaz minimum 7,5 m.</i> 	<p>KSZT alapján lehet kialakítani. A visszamaradó telekméretek az építési övezeti, övezeti előírásoknak feleljenek meg. Jelen rendeletnek a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.”</p> <p>A vélemények tárgyi jogszabályba történő beépítése során a (3) bekezdés számozása (4) bekezdésre módosult. Pontosításra került az észrevételnek megfelelően.</p> <p>A magánútra vonatkozó előírások az igen szerteágazó vélemények figyelembevételével jelentős mértékben átalakultak. A szélességekre vonatkozó rendelkezés is törlésre került. Ha indokolt, a KÉSZ-ben lehet ebben a kérdéskörben rendelkezni.</p>	
<p>2. Járművek elhelyezése (11.§-14.§)</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>ad (1) bekezdés: nem világos, hogy miért kivételezett az 1. metró, illetve hogy a HÉV vonalak miért nem kerültek ide (különösen 5. metró?)</i> – <i>ad (2) bekezdés: most kellene pontosítani a parkolási normákat a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően, akár OTÉK eltérés árán és – amint az egyeztetésre került a Közlekedési Felügyelettel is – át kellene térni egységesen a bruttó szintterületre átszámított parkolási normákra, elkülönítve a fő rendeltetés szerinti használók, dolgozók, személyzet és a vendégek, vásárlók, ügyfelek, látogatók stb. parkolási normáit, többek között például az idősok otthona parkolását stb.</i> – <i>ad (4) bekezdés: csak a tulajdont lehetne elfogadni, de az is változhat: lényegében csalásra csábít, mert megkötik a bérleti szerződést és a használatbavételkor felmondják...</i> 	<p>Az ún. 1. metró (Millenniumi Földalatti Vasút) utasszállító képességét tekintve csak egy villamos vonalként vehető figyelembe. Azonban az általa feltárt városrészek területének 90%-a – városon belüli elhelyezkedése folytán, és nem a MFAV miatt – belső zónának számít, tehát a maximális parkolóhely létesítési kedvezmény körébe tartozik.</p> <p>A HÉV vonalak esetében a járműkövetés (különösen a Ráckevei és Gödöllői vonalakon) olyan nagy, hogy a biztosított szolgáltatás nem nyújt tényleges alternatívát az egyéni gépjármű közlekedéssel szemben.</p> <p>Ezen műszaki okok miatt nem indokolt a parkoló létesítési kedvezmény automatikus megadását jelentő ún. Belső zónakénti figyelembevétel.</p> <p>A HÉV vonalakból létrejövő Észak-déli regionális gyorsvasút – amennyiben metróként fog funkcionálni – automatikusan az (1) bekezdés a) pontjának a hatálya alá fog esni.</p> <p>A vélemény alapján módosításra nem került sor.</p> <p>A parkolási normák esetében valóban indokolt azok finomítása, de ez csak az OTÉK módosításával lehetséges.</p> <p>A vélemény alapján módosításra nem kerülhetett sor.</p>	<p>A javaslattal egyetértve az előírás módosításra került:</p> <p>„A kerületi rendelet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség - a kerületi rendeletben meghatározott mértékben - a gyalogos főbejáratok között mért legfeljebb 500 méter gyaloglási távolságon belüli parkolóházban, mélygarázsban, továbbá KÉSZ-ben meghatározott felszíni parkolóban is megvalósítható, ha a ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető vagy a telken a már meglévő épület, a telek méretei vagy egyéb, helyi rendeletben meghatározott műszaki adottságok a telken belüli parkolást</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – Kezdeményezni kellene, hogy ne lehessen külön, önálló albetétként telegkönyvezni a garázst. – Az előírásokat át kellene szűrni, mert ismétlődnek egyes OTÉK előírások (például: 13.§ (3) bekezdés és OTÉK 42.§ (1) bekezdés előírása) – 11.§ (5) a) pont értelmezésem szerint meg kellene tiltani a szálloda albetétekre tagolását, nem lehetne lakássá alakítani (önálló vízbekötés, fűtés, elektromos rendszer stb.). – 14. § (2) bekezdés törlendő: nem BÉK szintű norma kérdése, hanem eseti szakmai kérdés (a gyakorlati tapasztalatok alapján 4-500 gk.) – 14.§ (3) bekezdés: a parkolók méreteinek kialakítása törlendő: nem BÉK szintű norma kérdése, hanem eseti szakmai kérdés – 14.§ (4) bekezdés: a parkoló „duplázó”, „triplázó” csak a lakás saját használatú garázsa esetén lenne figyelembe vehető – 14.§ (5) bekezdés: még az akadálymentes bejárat sem valósulhatott meg... 	<p>nem teszik lehetővé. Az engedélyt igénybe vevő építményre a használatbavételi engedély megkérésekor a más telken figyelembe venni kívánt parkolóhelyek rendelkezésre kell álljanak, és az építmény tulajdonosa az ott figyelembe venni kívánt parkolóhelyek tulajdonjogával kell rendelkezzen.”</p> <p>A megoldás jogilag nem zárható ki, de ez magasabb szintű jogszabályi előírást igényelne.</p> <p>A 13. § (3) bekezdése az OTÉK 42. § (8) bekezdését pontosítja.</p> <p>A vélemény alapján módosításra nem kerül sor.</p> <p>Ez jog-technikailag kivitelezhető, de a FÉK-ben az ilyen módon történő megkötés nem javasolt.</p> <p>A számok rögzítését egyrészt az úthálózat kapacitásának jobb kihasználtsága, másrészt a gyalogos közlekedés biztonságának fokozása indokolja. A kevesebb számú útcsatlakozás koncentráltabb parkoló forgalmat jelent, amely számára már önálló kanyarodó sávok létesíthetők. Ezen kívül városképi szempontból is kedvező a bejáratok számának minimalizálása. A 400 férőhely/útkapcsolat előírása a vonatkozó Utügyi Műszaki Előírás „megerősítését” jelentve, biztosítja a rendeltetésszerű használatot más előírás hiányában a jelentősebb parkolási létesítményeknél is.</p> <p>A parkoló méreteinek kérdése nem tekinthető egyszerű szakmai kérdésnek, olyannyira, hogy az OTÉK módosításával országos szinten került szabályozásra. Az OTÉK módosítása következtében az előírás törlésre került.</p> <p>A gépi parkolók (felező) alkalmazását a KÉSZ-ek differenciálhatják, illetve alkalmazása esetén a működés folytonosságára, ellenőrzésére vonatkozóan előírások tehetők. De akár tilthatják is alkalmazását a véleménnyel megegyezően.</p> <p>A vélemény alapján módosításra nem került sor.</p> <p>Az előírás alapvetően új építésre vonatkozik, és nem a meglévő helyzetek utólagos módosítására.</p> <p>A kerékpáros közlekedés fejlesztésének előtérbe helyezésének az indokoltsága nem kérdőjelezhető meg. Ennek következtében a megfelelő jogszabályi környezet létrehozása is szükséges.</p>
	<p>3. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai (15.§)</p> <ul style="list-style-type: none"> – 15.§ (2) bekezdés kerülni kellene azokat a fogalmakat, melyeket egyik jogszabály sem használ és nincs megmagyarázva: például „kereskedelmi létesítmény”, ami épület, építmény, telek, műtárgy, mellék-építmény, sajátos építménnyel, telek +épület, telek +építmény vagy az OÉSZ szerinti épület és telek együtt? – 15.§ (3) bekezdés vonatkozó része törlendő: a gépjármű közlekedésre szolgáló belső út miatt kiemelt, ott nincs tankolás, a megközelítő út közelebb 	<p>A kereskedelmi létesítmény a 16.§ szerint értendő.</p> <p>Nincs már OÉSZ, csak OTÉK.</p> <p>A (3) bekezdésben foglaltakat magasabbrendű jogszabály (21/2001. KR. És módosításai) kezeli, a bekezdést töröltük.</p>

17

	<p>melléklet) lehatárolt, védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:</p> <p>a) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, illetve épületrész teljes, illetve részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. számú mellékelt szerinti karaktervizsgálatot tartalmazó bontási engedélyt kell kérni.”</p>
<p>5. Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános előírások (19.§)</p> <ul style="list-style-type: none"> – 19.§ (1) bekezdést értelmezni kellene, hogy a kiemelt utakon az esetek nagy részében a földszinteken önállóan privatizált üzlethelyiségek vannak, melyek szeretnék rendbe tenni a sétáló ember látószögében látható portálszakaszt, de azt a BÉK tiltja, mert a társasház lakóinak nincs pénze a teljes homlokzat tatarozására... – 19.§ (2) bekezdés: lásd előző pont. Ugyanakkor gondolni kellene az új épületekre, ahol kötelező lenne a szükséges számban és helyen legalább egy-egy 2-3 méteres átszellőző kürtő, légakna kialakítása a klímaberendezések kültéri egységeinek utólagos és takart elhelyezéséhez 	<p>A FÉK tervezet 19-24. §-át több észrevétel alapján az alábbiak szerint átdolgoztuk:</p> <p>„Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános előírások</p> <p>19.§ (1) A 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt területeken és az útvonalak mentén az adott épület közterületről látható homlokzatainak részleges homlokzatfelújítása, megváltoztatása és átszínezése nem megengedett.</p> <p>(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken és útvonalak mentén a közterülettel határos épülethomlokzatokon az épületgépészeti elemek (klímaberendezés, szellőző, kémény stb.) csak az épület részeként, annak megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhetők el. A klímaberendezések kondenzvizének elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy szomszédos telekre nem folyhat.</p>
<p>6. A tájékoztató eszközök elhelyezési szabályai (20.§)</p> <ul style="list-style-type: none"> – 20.§ (1) bekezdés: jogsértő előírás: meglévő épület átalakításánál, homlokzati felújításánál az OTÉK 108.§ (7) bekezdése alapján nem írható elő csak a funkcióváltás esetére – 20.§ (2) bekezdés: azaz egy 4 emeletes ház teljes zárt földszinttel kialakítható reklám célra!? 	<p>A tájékoztató eszközök elhelyezési szabályai</p> <p>20. § (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, rendeltetésének módosításánál, homlokzati felújításánál az épület közterületről látható részén megjelenő tájékoztató eszközök méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben kell megtervezni, engedélyeztetni és kialakítani. Meglévő épület esetén a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, az ott folytatott tevékenységre utaló tájékoztató eszköz helyezhető el.</p> <p>(2) A földszinten tájékoztató eszköz a földszinti homlokzati felület legfeljebb 20%-án helyezhető el.</p>
<p>7. Reklámcélú felületek elhelyezési szabályai (21.§-22.§)</p> <ul style="list-style-type: none"> – 21.§ (2) bekezdés: Az A1 méret 0,48 m². Átgondolandó, mert a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§ c) alapján „építményen, illetve attól különállóan mind építési telken, mind közterületen: ... cd) 1,0 m²-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla, ce) fényreklám, ... építése, elhelyezése, átalakítása és bővítése” esetén engedélyt sem kell kérni. – 21.§ (3) bekezdés: törölendő a köztárgyakat reklámhordozónak nézni és 1/3-át átszínezve „csíri-csáré” városképet támogatni. A reklámokat korlátozni kellene és nem támogatni. – 21.§ (6) bekezdés: törölendő! A „jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámhordozó fennmaradási engedélye nem hosszabbítható meg, az engedély lejártá utáni 3 hónapon belül a reklámhordozó fenntartójának költségén eltávolítandó” megfogalmazás az estek többségében nem végrehajtható, mert a fennmaradási engedély általában nem meghatározott időtartamra, hanem korlátozás nélkül, a reklámhordozó fennállásáig szól; persze a főváros hatóságként megfelelő kártalanítással eltávolíttathatja a reklámokat, de ez kétséges... 	<p>Reklámcélú felületek elhelyezési szabályai</p> <p>21. § (1) Az A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületek a Z és E jelű keretövezetekben és az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt útvonalak mellett fekvő területeken a közterületi telekhatáron és az attól számított 50 méteren belül nem helyezhetők el.</p>

<p>– 22.§ (2) bekezdés: a reklám design kulturális kérdés, nem kellene előírni, hogy milyen legyen a divat: vö.: 1960. / 2006.</p>	
<p>8. Rendelkezések a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről (23.§)</p>	
<p>– 23.§ (1) bekezdés: felesleges, mert az OTÉK 50.§ (2) bekezdése előírja</p>	
<p>– 23.§ (2) bekezdés: felesleges és pontatlan, mert egy fekvőbeteg gondozó intézet előtt általában egészséges emberek mozognak, de egy ambuláns rendelőintézetbe betegek járnak... és miért csak itt előírás, hogy „biztosítani kell a legközelebbi tömegközlekedési várakozóhely és az intézmény közötti biztonságos gyalogos közlekedés feltételeit”... másutt nem kell?</p>	
<p>– 23.§ (4) bekezdés: felesleges és pontatlan, mert jelenleg pénzkidő automata biztonsági okokból, a töltés ellenőrzöttsége miatt csak portál részeként létesül, míg az árusító automata más. A parkolóóra nem árusító automata. A jegyárusító automata bármilyen jegyet árusíthatna, ha tud... és miért csak a tömegközlekedési jegyárusító automatakat szabad elhelyezni és miért csak az aluljárókban és a tömegközlekedési megállóknak? máshol miért nem lehet?</p>	<p>(2) Az 5. számú mellékletben felsorolt az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt területek és útvonalak közterületein A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületet hordozó berendezés (továbbiakban: reklámhordozó) a 22. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével csak a Fővárosi Önkormányzat által kiírt pályázat alapján helyezhető el az alábbi lehatárolás szerint:</p> <p>a) A 4. számú mellékletben lehatárolt hegyvidéki és belső zóna területén kör alaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop, vagy maximum 2,5 m magas, 1,5 m széles, 30 cm mély és oldalanként maximum 2,5 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.</p> <p>b) Az átmeneti zónában, az átmeneti zóna kiemelt területén és az elővárosi zóna területén maximum 6,0 m magas, 4,0 m széles, 1 m mély és oldalanként maximum 8,0 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.</p>
<p>– 23.§ (5) bekezdés: felesleges tervezési kérdés</p>	
<p>– 24.§ (1) bekezdés: pavilon létesítését korlátozni kellene, mert az lényegében közterületi telken épített kiskereskedelmi épület, üzlet, ezért csak esővédő, hírlapárusítás, virágárusítás céljára lenne megengedhető. Nyilvános illemhely céljára – mivel annak közműcsatlakozás is kell – épületet vagy terepszint alatti helyiségeket kellene létesíteni és nem egy „Toi-Toi” műanyag pavilont, különösen nem kiemelt utcaszakaszokon.</p>	<p>(3) Értékvédelem alatt álló épület homlokzatán önálló hirdetőberendezés nem helyezhető el, de az épületben működő funkciókról a 20. § (2) szerint a földszinti homlokzaton tájékoztatás adható. Az értékvédelem alatt álló épület telkén és annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen önálló reklámhordozóként csak köralaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop helyezhető el.</p>
<p>– 24.§ (2) bekezdés: helyi sajátosságok alapján kellene szabályozni</p>	
<p>– 24.§ (3) bekezdés: ha a BÉK mindent meghatározott, mit szabályoz a KVSZ?</p>	
<p>– 24.§ (4) bekezdés: az Andrássy út külső szakaszán pavilon elhelyezhető lesz?</p>	
<p>– 24.§ (5) bekezdés: miért kell egy újságos és egy virágos között 150 m távolság? ha lehet pavilon, miért nem lehet egymás mellett venni virágot és újságot?</p>	
<p>– 24.§ (6) bekezdés: mivel a pavilon munkahely, azaz huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség, egyik belmérete sem lehet kisebb, mint 2,00 m, azaz szerkezettel 2,2-2,5 m, ehhez jön a pult és a tároló polc szélessége, azaz 12 m²-ben nem lehet paviloncsoport, ha legfeljebb két pavilon fér bele!!!</p>	<p>(4) Az (1-3) bekezdésben meghatározott valamennyi területen elhelyezhetők a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint, valamint az építési reklám-háló a 22. § (4), a fényreklám a 22. § (2-3), a tűzfalfestés a 22. § (1), valamint egyes köztárgyak a 21. § (6) bekezdés szerint.</p> <p>(5) Amennyiben a KÉSZ másként nem rendelkezik, az (1) bekezdésben meghatározott valamennyi területen A1-es (594x841 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámcélú felület csak az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésekben helyezhető el.</p> <p>(6) Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon, és az utcabútorokon, felületük legfeljebb 1/3-án, valamint az önálló reklámhordozókon helyezhető el.</p> <p>(7) A közterületeken elhelyezhető épületek közül csak a nyilvános illemhelyeken és telefonfülkéken, azok felületének legfeljebb 20%-án helyezhető el reklámcélú felület.</p>
<p>– 24.§ (7) bekezdés:</p>	
	<p>(8) Új reklámcélú felület a már meglévő, engedéllyel és szabályosan létesített reklámcélú felületektől számított 25 m-es távolságon belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a tömegközlekedés célját szolgáló utasvárók, az aluljárókban, az építési reklám-hálókon és az építési területek</p>

	<p>lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítések kialakított reklámcélú felületek.</p> <p>(9) A jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámcélú felület fennmaradási engedélye nem hosszabbítható meg, az az engedély lejártá után 3 hónapon belül a reklámcélú felület fenntartójának költségén eltávolítandó.</p> <p>22. § (1) Épületek tűzfalainak festése esetén az érintett felület 10%-án helyezhető el reklámcélú felület.</p> <p>(2) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként kerülhet elhelyezésre oly módon, hogy a nappali, illetőleg az éjszakai városképet ne zavarják.</p> <p>Az épület tömör homlokzati síkján vonalszerű, áttört fényreklám elhelyezhető.</p> <p>(3) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt, az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területeken, a Duna partjai mentén egy tömb mélységben, a Duna felé forduló épületek tetőzetén, oromfalain, valamint értékvédelem alatt álló épületeken fényreklám nem helyezhető el.</p> <p>(4) Az épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt az építési védőhálón reklámcélú felület az alábbi feltételekkel helyezhető el:</p> <p>a) A reklámcélú felület mértéke lakóépület esetében legfeljebb az adott homlokzat felületének 60%-a lehet, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 400 m²-t.</p> <p>b) Nem lakóépületek esetében akkor helyezhető el reklámcélú felület, ha a védőhálón az épület végleges homlokzati rajza ábrázolásra kerül. A reklámcélú felület legfeljebb az adott homlokzat felületének 20%-án helyezhető el, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 150 m²-t.</p> <p>c) Az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható.</p> <p>d) A városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képben összefogottan, egyféle hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg. Épületegyüttesek homlokzatfelújításánál, illetve egy tömb egyazon oldalán lévő több épület egyidejű felújításánál a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan, látványukat tekintve egységes módon helyezhetők el.</p> <p>Rendelkezések a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről</p> <p>23. § (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építmény, építményrész kialakításának lehetőségéről KÉSZ-ben kell rendelkezni.</p> <p>(2) A közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem</p>
--	---

akadályozhatják a jármű- és gyalogos közlekedést.

(3) Új közterület kialakításakor, vagy a meglévő átalakításakor az összes közterületi berendezést egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.

(4) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, az FSZKT-ban (2/a. számú melléklet) lehatárolt területek közterületeink csak tervpályázat alapján helyezhetők el utcabútorok, utasvárók és pavilonok.

(5) Iskolák, óvodák, kórházak és fekvőbeteg ellátó egészségügyi intézmény közterületi környezetének rendezése csak a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével végezhető. Ezzel egyidejűleg biztosítani kell a legközelebbi tömegközlekedési várakozóhely és az intézmény közötti biztonságos gyalogos közlekedés feltételeit.

(6) Vendéglátó teraszok árnyékolása csak az épület homlokzati síkjával párhuzamos, legalább 2,5 m belmagasságú, talajhoz nem rögzített, szétszerelhető vagy az épület homlokzatára felszerelhető árnyékoló szerkezettel alakítható ki. A vendéglátó teraszok legfeljebb 1,5 m magasságig keríthetők körbe az átláthatóságot biztosító módon.

(7) Pénzkiadó, árusító automaták önállóan a közterületen nem helyezhetők el, kivéve a parkolójegy árusító automaták, valamint az aluljárókban és a tömegközlekedési megállókban létesített tömegközlekedési jegyárusító automaták.

(8) Előkert nélküli vagy 5,0 m-nél kevesebb előkertes beépítés esetén az új közterületek kialakításakor – a 2/c. sz. mellékletben lehatárolt be- és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is - szabályozási szélességet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan kétoldali fásor elhelyezése biztosított legyen.

(9) Amennyiben a közterület egyik oldalán az előkert mérete legalább 5,0 m, új közterületek kialakításakor – a 2/c. sz. mellékletben lehatárolt bel- és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is – a szabályozási szélességét úgy kell kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan – az előkerttel átellenes oldalon – legalább egyoldali fásor elhelyezése biztosított legyen.

(10) A (8) és (9) bekezdések szerinti közlekedési területek építésekor a fásorok egyidejű telepítését biztosítani kell.

(11) Közlekedési célú közterületek tervezésekor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közlekedés-közművek-zöldfelületek-berendezési tárgyak) kell megtervezni.

24. § (1) Az 5. számú mellékletben felsorolt és az FSZKT-ban (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a városkép szempontjából kiemelt területek közterületein pavilon csak hírlapárúsítás, virágárúsítás, telefonfülke és nyilvános illemhely céljára helyezhető el.

	<p>Az övezeti előírások pontosítandók</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Általános közlekedési területek (92.§)</i> – <i>KÖu-1 Fővárosi jelentőségű közúti területek (93.§)</i> – <i>KÖu-2 Városrész jelentőségű közúti területek (94.§)</i> – <i>KÖu-3 Helyi jelentőségű közúti területek (95.§)</i> – <i>KÖt Tömegközlekedés végállomási területe (96.§)</i> – <i>Egyéb közlekedési területe (97.§)</i> – <i>KÖk Kötőpályás tömegközlekedés területe (98.§)</i> <p>26.§ (1) A magasházak helyét kellene az FSZKT-ban rögzíteni, nem az elhelyezést megengedő zónát.</p>	<p>(2) Értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtt, illetve annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen pavilon, fülke nem helyezhető el.</p> <p>(3) A közterületi járdákon és a gyalogos utcákban pavilon, vendéglátó terasz, telefonfülke, nyilvános illemhely csak akkor helyezhető el, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a járda, vagy a gyalogos utca szélességének legfeljebb 50%-a kerül igénybevételre és legalább 1,5 m szabad szélesség biztosított gyalogos közlekedés céljára, amelybe járda esetén a biztonsági sáv nem számítható be. b) 5,0 m-nél szélesebb járda esetén a visszamaradó összefüggő gyalogossáv szélessége legalább 60%-a a járda szélességének. <p>(4) Új pavilon meglévő pavilontól illetve pavilonok egymástól való távolságát és vendéglátó teraszok kialakításának részletes szabályait a KÉSZ-ben kell meghatározni..</p> <p>(5) Pavilon zárt sorú, előkert nélküli beépítés előtt nem helyezhető el., kivéve ha a közterület térfalai közti távolság legalább 30 m. Ebben az esetben a pavilon zárt sorú beépítés mentén is elhelyezhető, de az épület homlokzatától mért legalább 3,0 m széles területet szabadon kell hagyni.</p> <p>(6) Meglévő pavilon bővíthető, de bővítéssel együtt a pavilon bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 12,0 m²-t, és biztosítandó az egységes megjelenés.</p> <p>(7) Pavilonok - egységes megjelenést biztosító tervek alapján - csoportosan is elhelyezhetők, de összesített bruttó alapterületük nem haladhatja meg a 48,0 m²-t.</p> <p>(8) Utasvárók és telefonfülkék homlokzati felületének legalább 2/3-át átláthatóan kell kialakítani."</p> <p>A vélemény alapján módosításra nem került sor.</p> <p>A véleménnyel egyetértve, a (2) bekezdés e) pontja esetében a „pályái és létesítményei”-t a pályái, műtárgyai és létesítményei” váltja fel.</p> <p>A véleménnyel egyetértve, a (2) bekezdés c) pontja kiegészül a „mélygarázsok” megnevezéssel, a (2) bekezdés d) pontja esetében a „pályái és létesítményei”-t a „pályái, műtárgyai és létesítményei” váltja fel.</p> <p>A véleménnyel egyetértve a (2) bekezdés d) pontja esetében a „pályái és létesítményei”-t a „pályái, műtárgyai és létesítményei” váltja fel.</p> <p>A vélemény alapján módosításra nem került sor.</p> <p>A vélemény alapján módosításra nem került sor.</p> <p>A vélemény alapján módosításra nem került sor.</p> <p>Toronyház és magasház elhelyezésének pontosabb meghatározása részletesebb vizsgálatokat és elemzéseket igényel, ezért ezt és az építési hely meghatározását KSZT-ben célszerű elvégezni.</p>
--	---	---

<p>27.§ (2) <i>Felesleges, szofisztikált előírás, ha van építészeti tervpályázat.</i></p> <p>28.§ (1) <i>Nem világos, mi célt szolgál ez az engedékenységi?</i></p> <p>31.§ (4) <i>Hogyan lesz „magas műtárgy” és „magas sajátos építmény” a kertvárosias lakóterületen, ha azok magassága nem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság kétszeresét?</i></p>	<p>Az észrevételek és a Fővárosi Önkormányzat illetékeseinek döntése alapján a FÉK e vonatkozású eredeti rendelkezései kisebb mértékben módosultak.</p> <p>Kedvezően tagolt épülettömeg kialakulása és magas épülettömegek egymáshoz túl közeli elhelyezésének elkerülése érdekében az előírásokat szükségesnek, építészeti tervpályázatokon is betartandónak véljük.</p> <p>A FÉK lehetővé teszi magasháznak minősülő lakótelepi épületen is korlátozott mértékű ráépítést elősegítendő a lakóházak gazdaságos felújítását.</p> <p>A FÉK vonatkozó eredeti előírását az észrevétel alapján módosítottuk.</p>
<p>Egyéb, előírásokra vonatkozó észrevételek</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>A különleges területek között nem szerepel a bányaterület, holott Budapest közigazgatási területén van nyilvántartott, bejegyzett bányatelek (külszíni művelésű) több is. Ezek a térképeken sem szerepelnek.</i> – <i>A birtokközpontok értelmezése nincs összhangban az OTÉK-ban meghatározottakkal! A birtokközpont nem választható el a hozzátartozó birtoktesttől! Megítélésem szerint nem helyes az OTÉK-ban már szereplő fogalom más értelmű használata, szabályozása. Viszont a jelenleg még meglévő mezőgazdasági üzemi területeket érdemes lenne az ipari gazdasági területeken belül, külön keretövezetként szabályozni.</i> – <i>Hiányoljuk, hogy a környezetvédelmi előírások nem foglalkoznak a veszélyes mértékű zajjal terhelt területekkel, legalább olyan szinten, hogy a készülő KÉSZ-ek ezen területeken foglalkozzanak azzal, hogy az építésszabályozás eszközeivel e területeken milyen eszközökkel javítható a helyzet.</i> – <i>Meglehetősen szerencsétlennnek tartom a „BÉK” elnevezést, a BVKSZ helyett. Szerintem ez a Budapesti Építész Kamara rövidítése!</i> – <i>A bruttó szintterület fogalmánál az új szabályzat csak lakóépületnél enged levonni a szükséges parkoló-területet: ez teljesen indokolatlan, és lehetetlen helyzetbe hozza az egyéb célú fejlesztéseket az építészeti szabadság, az épület-formálás nagyobb szabadsága érdekében javasolom bevezetni azt a szabályt, hogy a bruttó szintterület értéke ne lehessen magasabb, mint $b.at \times \dot{a}.sz \times 0,85$; amelyben $\dot{a}.sz = \dot{e}m : 3,00$</i> <p><i>ahol</i> <i>b.at: a legnagyobb beépíthető alapterület</i> <i>á.sz: az átlagos szintszám értéke 3,0 szintmagassággal számítva</i> <i>ém: a legnagyobb építménymagasság értéke.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Ugyancsak az épület-formálás szabadsága érdekében javasolom bevezetni a</i> 	<p>A keretövezeti besorolás a tervezett állapotot határozza meg.</p> <p>A birtokközpontok értelmezése összhangban van az OTÉK-ban meghatározottakkal. Ipari gazdasági terület esetén előzetesen a TSZT módosítása lenne szükséges.</p> <p>A kérdést országos érvényű rendeletek szabályozzák. Helyi építési szabályzatban védelmi lehetőség gyakorlatilag nincs.</p> <p>A név ugyan lényegi kérdést nem érint, de mivel több kerület is kifogásolta a rövidítést, az Étv. szóhasználatával élve (fővárosi építési keretszabályzat) a javasolt rövidítés FÉK.</p> <p>A rendelkezést módosítottuk a hatályos rendelet szellemében, nem csak lakóépület esetében, hanem általánosan alkalmazható így az előírás.</p> <p>A javasolt új képlet nem veszi figyelembe, hogy az egyes funkciók eltérően terhelik a várost. Emiatt alkalmazása nem javasolt.</p>

	<p>kötelező legkisebb előkert- oldalkert- hátsókert mértékének meghatározása mellett, a homlokzat-távolság legkisebb értéke fogalmát (annak érdekében, hogy a kertek területébe benyúlhassanak teraszok): - és hasonló okok miatt, javaslom bevezetni, hogy az erkélyek, teraszok, függőfolyosók, zárt-erkélyek (loggiák) a homlokzati síkhoz képest 1,5 m-en túlnyúló területeinek csupán 33%-át (alternatívaként: 50%-át) kelljen beszámítani a beépített alapterületbe - valamint, hogy a 3,00 m magasság felett, az építési helyen belül, a homlokzat síkjához képest 1,50 m konzolosan túlnyúló épületrészek vetületét csak 50%-ban kelljen beszámítani a beépített alapterület értékebe.</p> <p>Nagyon fontos, hogy a fenti szabályok összefüggők, tehát nem lehetséges az utóbbiak bevezetése úgy, hogy közben a bruttó szintterület értéke magasabb lehet, mint a fenti első szabály szerint lehetne.</p>	
ÉPÍTÉSTUDOMÁNYI EGYESÜLET		
FŐTÁV Rt.		
FŐVÁROSI VÍZMŰVEK Zrt.	<ol style="list-style-type: none"> 1. A II. ker. Józsefhegyi lépcső 13. sz. ingatlan (hrs.: 15146, Felső Józsefhegyi medence) területére esik a József-hegyi kilátó épülete, amely természetesen semmilyen vízgazdálkodási funkcióval nem bír, a védőterületen kívül esik, és közhasználatra szolgál. Javasoljuk a kilátó környezetét a Z-KP övezetbe sorolni. 2. A IV. ker. Váci út 102. sz. alatti ingatlanok (az ún. Káposztásmegyeri Főtelep) területén víznyerő tevékenység egyáltalán nem folyik, ezért indokolatlannak tartjuk a V-VT-1 keretövezet alkalmazását. A hrsz. 75848 ingatlanon víztároló, vízkezelő tevékenység nincs, csak csővezetékek, amelyek védelme használati jog bejegyzésével is teljesíthető, ezért javasoljuk gazdasági keretövezetbe (Gksz) sorolását. A hrsz. 75833 ingatlanon hasonló a helyzet, a Váci út oldalon azonban lakóházak is találhatóak. A lakások szolgálati jellege megszűnt, a Fővárosi Önkormányzattal kötött megállapodás szerint az FV Zrt.-nek társasházzá kell alakítani az épületeket, és a lakásokat el kell adnia a bérlőknek. Ennek alapján a lakóházak területét- figyelembe véve a Váci út közelségét – Vk kertövezetbe, az ingatlan fennmaradó részét a Gksz keretövezetbe javasoljuk sorolni. A hrsz. 75835 ingatlanon vannak ugyan nyomásfokozó gépházak, de jelentős mértékű a vállalat főtevékenységét kiegészítő-segítő, gazdasági jellegű funkció is, és a beépítettség jelenleg is jelentősen 	<p>A javaslatot elfogadjuk, a Z-KP keretövezet határát korigáltuk.</p> <p>További vizsgálatokat igénylő terület, egyedi módosítási eljárás keretében rendezhető.</p>

	<p>meghaladja a vízgazdálkodási területeken megengedett. Ezen kívül az FV Zrt. távlati tervei szerint a kiegészítő-segítő tevékenységeket ezen az ingatlanon kívánja koncentrálni, és ehhez újabb épületeket szeretnének létesíteni. Mindezek alapján az ingatlanra a Gksz keretövezet alkalmazását javasoljuk.</p>	
3.	<p>A IV. ker. Váci út 121. sz. alatti ingatlanok (hrsz. 76511/6 -/7 -/8 -/9, volt Nagyfelszíni vízmű) területén a vízgazdálkodási tevékenység megszűnt, a technológiai berendezések leszerelésre kerültek. A jövőben sem tervezzük újraindítását, ezért javasoljuk gazdasági (Gksz.) keretövezetbe sorolását. Kivételt képez a hrsz. 76511/8 ingatlan, amely a valóságban lakótelep, és a lakások szolgálati jellege – a Váci út 102-höz hasonlóan – megszűnt. Javasoljuk ezért az ingatlanra az Ln-T keretövezet alkalmazását.</p>	<p>További vizsgálatokat igénylő terület, egyedi módosítási eljárás keretében rendezhető.</p>
4.	<p>A III. ker. Testvérhegyi lejtő 1-3. (hrsz. 76500) és a IV. ker. Váci út melletti, számozatlan (hrsz. 76491/12) ingatlanok területén szintén nem folyik víznyerő, víztermelő tevékenység, ezért a V-VT1 keretövezetet javasoljuk V-VT2 változtatni.</p>	<p>A javaslatot elfogadjuk, a tervlapot korrigáltuk.</p>
5.	<p>A IX. ker. Kén utcai ingatlanok (hrsz. 38086/24) csak kb. felén működik vízgazdálkodási tevékenység) ipari víz felszíni kivétele), ezért a beépítetlen részére javasoljuk a Vk keretövezet alkalmazását.</p>	<p>További vizsgálatokat igénylő terület, egyedi módosítási eljárás keretében rendezhető.</p>
6.	<p>A XI. ker. Kelenhegyi út 3-5. sz. alatti ingatlan (hrsz. 5457) jelentős részét elfoglaló, földbe süllyesztett medence nem üzemel, és a későbbiekben sem szükséges a vízellátás biztosításához, ezért javasoljuk a Vk keretövezetbe sorolni.</p>	<p>Jelenleg működő medence, a Gellérthegyi medence rendszer része, a budai alapzóna nyomását biztosítja. A TSZT-ben a terület zöldterületként szerepel, egyedi eljárás során csak annak megfelelő keretövezetbe sorolható át.</p>
7.	<p>A XII. ker. Eötvös u. 28/b. sz. ingatlan (hrsz. 9352/1) már nem az FV Zrt. tulajdona, a szomszédos medence védőtávolságát pedig használati szerződéssel biztosítottuk. Ennek alapján javasoljuk, hogy kerüljön át az Lke-1 övezetbe, vagy legfeljebb az ingatlanból a védőtávolságon belüli sáv maradjon a V-VT2 keretövezetben.</p>	<p>A 9352/1 hrsz.-ú telek valóban már nem az FV Zrt. tulajdona. az átsorolás azonban nincs folyamatban, egyedi eljárás keretében kezdeményezhető.</p>
8.	<p>A XVI. ker. Batthyány u. 31. (Táncsics u. 35.) sz. ingatlan (hrsz. 105606) É-i, bekerített részén üzemelő, és a továbbiakban is szükséges gépház működik, ezért a lekerített területe javasoljuk a V-VT2 övezetben megtartani, a többi részét pedig az L4 övezetbe sorolni.</p>	<p>A javasolt keretövezeti besorolás nem indokolt, gépház lakóterületen is elhelyezhető.</p>
9.	<p>A XVI. ker. Budapesti út 51. (Karát u. 2.) sz. (hrsz. 100849/2) ingatlanon, a gépház védőtávolságán kívül, lakóépület található, amelynek szolgálati jellege megszűnt. Javasoljuk ezért az ingatlan DK-i felét az Lke-1 keretövezetbe sorolni.</p>	<p>XVI. kerület Rákosszentmihályi 10000 m²-es medence van a területen. A TSZT szerint beépítésre nem szánt terület, átsorolása nem javasolt.</p>
10.	<p>A XXI. ker. Baross utcában fekvő (hrsz. 201736/19) ingatlanon a csepeli víztorony található, ezért javasoljuk a V-VT2 keretövezetbe sorolását.</p>	<p>A javaslatot elfogadjuk, a tervlapot korrigáltuk.</p>
11.	<p>A XXI. ker. Ráckóczi út 345. sz. alatti ingatlan (hrsz. 200024/3) esetében a V-VT1 övezetre jellemző víztermelő (kutak) illetve a V-VT2 övezetbe tartozó víztároló, vízkezelő (gépház, víztisztító) tevékenység is megvalósul, ezért</p>	<p>A V-VT1 övezet megtartása javasolt, nem indokolt a szétválasztás.</p>

	<p>javasoljuk területét a két övezet között megosztani.</p> <p>12. Két ingatlan esetében valószínűsíthetően feldolgozási hiba történt. A XXII. ker. Losonci úti (hrsz. 223305) ingatlanon, véleményünk szerint, a két keretövezet felcserélődött.</p> <p>13. A XXIII. ker. Elvira u. végén található (hrsz. 196396/1) ingatlan területére pedig „rácsúszott” a vasutat jelölő színezés, bár tudomásunk szerint szó van a vasút területének bővítéséről.</p>	<p>A Losonci út esetében téves ábrázolás történt, a hibát a tervlapon kijavítottuk.</p> <p>A 196396/1 hrsz.-ú ingatlan esetében a vízművek műtárgya a jelölt keretövezetben (KÖK) is elhelyezhető, a távlati fejlesztési tervek miatt az átsorolás nem indokolt.</p>
HERMINAMEZŐ POLGÁRI KÖRE EGYESÜLET		
KERÜLETI FŐÉPÍTÉSEK	<p>Főpolgármester úrnak írt kezdeményezés:</p> <p>Az FSZKT és a BVKSZ felülvizsgálat tervezetét a Főpolgármesteri Hivatal Főépítési Irodája megküldte a kerületi önkormányzatoknak véleményezésre 2006. szept. 12-i keltezésű levelével. A főépítész úr ugyan 2006. dec. 4-t jelölte meg véleményezési határidőként, de ez nincs összhangban az 1997. évi LXXVIII. Étv-ben rögzített 45 napos határidővel, így jogi szempontból bizonytalan helyzet alakult ki. Az Étv 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak tartalmában sem tesz eleget a véleménykérés. A levélben foglalt állítással ellentétben a kerületi főépítésekkel csak előzetes, koncepcionális szakmai egyeztetés volt, a rendelettervezet szövegét most kaptuk meg először. Az Étv azt is előírja, hogy a szakmai egyeztetéseket követően kell az egyeztetéseket megkezdeni, továbbá a Budapest Főváros Önkormányzata 48/1998.(X.15.) rendeletének 4§.(1) bekezdésében előírt egyeztető tárgyalások még nem történtek meg a kerületi főépítésekkel a rendelettervezetről. Ezen szakmai egyeztetéseket értelemszerűen a kerületi véleményezést megelőzően kellene lefolytatni. A jogszabályban előírt egyeztetések megtartása, az egyetértés biztosítása fontosabb, mint a néhány hónapos időbeli nyereség a jóváhagyási folyamatban.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) tervezetét Budapest Főváros főpolgármestere nevében eljáró főépítész az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre 2005. november 02. küldte ki az érintetteknek, így valamennyi kerületi önkormányzati szervnek is.</p> <p>Az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérésre kerületek mindegyike – kettő kivételével – válaszolt a megkeresésre, három kerület két alkalommal is élt ezzel a lehetőséggel. Az előzetes vélemények egy része észrevételt, javaslatot is megfogalmazott, míg más kerületek részvételi szándékukat jelezték az eljárás további szakaszában.</p> <p>Az FSZKT készítése során két alkalommal tartott a Főépítési Iroda és a tervező tájékoztatást a kerületi főépítések számára Főépítész találkozó keretein belül. A tervlapokat előzetesen, szakmai véleményezés céljából a kerületi főépítések megkapták és véleményezték, a FÉK mellékletét képező tervlap-sorozat már ennek figyelembevételével, a szakmailag elfogadható javaslatok beépítésével került kidolgozásra. A tervezők és a Főépítési Iroda munkatársai szakmai konzultációk sorát is bonyolították a jelenleg kiküldött anyag megalapozására.</p> <p>Ezt követően került sor a FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel. Az Étv-ben rögzített határidő meghosszabbítása nem ellentétes a törvénnyel, lehetőséget ad a minimális határidőn túli válaszadásra. A tervezet 3. sz. melléklete pótlólag, 2008. 09.12-én került kiküldésre, szintén betartva a 45 napos határidőt.</p> <p>Az Étv. 9 § (3) bekezdése szerinti véleménykérést követően is mind egyenként a kerületi főépítésekkel, mind a több kerületet érintő szakmai kérdésekben külön-külön, továbbá a főépítések közös véleményének megválaszolására</p>

	egyeztetést tartunk.
<p>Az önkormányzati választások időpontja miatt az érdemi kerületi véleményezésre rendkívül rövid időszak áll rendelkezésre, ha a törvényben előírt véleményezési határidőt vesszük figyelembe. Különösen problémás ez azon kerületeknél, ahol változott a polgármester személye, ill. a képviselőtestület összetétele.</p> <p>A várhatóan a pályázattal kinevezendő új fővárosi főépítész munkáját is meghatározza a készülő jogszabály, melynek kialakításában érdemi részvétele szükséges, ésszerű.</p> <p>A megküldött tervezeteket áttekintve különösen fontosnak tartjuk, hogy a főváros önkormányzata biztosítsa a törvényben és saját rendeletében előírt szakmai véleményezés lehetőségét és gondoskodjon az egyeztetésekről.</p>	<p>A FÉK tervezetének az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérésére, az Étv. szerinti 45 napot meghaladó, többször meghosszabbított határidővel történt – minden kerületnek alkalmat adott a véleményalkotásra.</p> <p>Az Étv. 9.§-ban és a 48/ 1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendeletben foglalt egyeztetések és eljárás a főváros részéről teljes körűen biztosított.</p>
<p>Az új főépítésznek hivatalba lépésekor így módja lesz áttekinteni a rendelettervezetet, megismerni a készülő kerületi szakmai véleményeket és saját álláspontját is kialakítva a szakmai egyeztetéseket lefolytatni. Így a kerületi önkormányzatoknak is érdemi véleményalkotásra nyílik lehetőségük a már szakmai szempontból átdolgozott tervezetről.</p>	<p>A tervekészítés célja a főépítész személyének változását követően nem változott, amely az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérés határidő hosszabbítása során deklarálásra került.</p> <p>Az önkormányzati főépítész tevékenység ellátásának részletes szakmai szabályairól és feltételeiről szóló 9/1998. (IV. 3.) KTM rendelet alapján a mindenkori főépítész felelős a településrendezési tervekért, így az előkészített és az államigazgatási eljárásban elindított FÉK mihamarabbi jóváhagyásáért. Konceptcionális váltásra csak új eljárásban kerülhet sor.</p>
<p>Tisztelettel kérjük Főpolgármester Urat, hogy a fenti körülményekre tekintettel szíveskedjen a véleménykérést pontosítani, a kerületi véleményezési eljárást felfüggeszteni. Először a jogszabályi előírásokkal összhangban a kerületi szakmai véleményezésre módot adni, majd ennek lezárását követően kérni a kerületi önkormányzatok véleményét.</p> <p>Budapest épített környezetét alapvetően befolyásoló városrendezési rendelet jelentősége indokoltá teszi a jogszabályok szerinti eljárást.</p>	<p>A Főváros által elindított munka az Étv. 9 § (2) bekezdése szerinti előzetes véleménykérés során deklarálta, hogy a BVKSZ és az FSZKT metodikai jellegű módosítását a magasabb rendű jogszabályi változtatások indokolják. A FÉK tervezete a 2005-ben jóváhagyott, a Fővárosi Közgyűlés településfejlesztési döntéseinek figyelembevételével megállapított Budapest főváros településszerkezeti tervében foglaltaknak és a 2005-ben elfogadott és 2006-ban módosított Budapest Középtávú Városfejlesztési Programjának, az ún. Podmaniczky Programnak, és a hatályos országos jogszabályoknak megfelelően, valamint a kerületektől bekért, 1998. óta jóváhagyott kerületi szabályozási tervek és városrendezési szabályzatok figyelembevételével, azok előírásait beépítve készült. A véleménykérés pontosítása és felfüggesztése nem indokolt, Budapest épített környezetét alapvetően befolyásoló városrendezési rendeletnek ennek a célnak megfelelően szükséges.</p>
<p>A kerületi főépítések összefoglaló szakmai véleménye az FSZKT és a BVKSZ felülvizsgálat tervezetéről</p> <ul style="list-style-type: none"> – A BÉK rövidítés már foglalt, ráadásul szakmán belül, a Budapesti Építész Kamara általánosan elterjedt rövidítése. Emiatt célszerű lenne eltérő elnevezés pl: BÉKSZ- Budapesti Építési Keretszabályzat, vagy tartalmával összhangban BÉVK, BÉVKSZ Budapesti Építési és Városrendezési Keretszabályzat. – Az Étv tavaszi módosítása miatt több kapcsolódó, új jogszabály készül, melyek alapvetően érintik az építésügyi és a városrendezési eljárásokat, 	<p>A név ugyan lényegi kérdést nem érint, de több véleményező által tett módosítási javaslatot elfogadjuk, az Étv-nek való megfeleltetéssel (fővárosi építési keretszabályzat) a Fővárosi Építési Keretszabályzat rövidítése FÉK.</p> <p>Az OTÉK tervezetet az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium közzétette, annak szakmai javaslata nem volt ellentmondásban a készülő FÉK-</p>

	<p>jogszabályi háttérrel. Elengedhetetlenül szükséges az ÖTM szakállamtitkárságával az időbeli és a tartalmi összhang megteremtése.</p> <p>– Ismereteink szerint jelenleg készül az OTÉK felülvizsgálat, célszerű lenne ezzel összehangoltan készíteni a tervezetet, nem megismételve az 1997-ben elkövetett hibát, mely alapján a BVKSZ és az FSZKT eltérő lett az országos szabályoktól. Emiatt állt elő az a helyzet, hogy több százmilliós nagyságrendben készültek kerületi városrendezési tervek, melyek az országos szabályzattól eltérőek, hiszen a fővárosihoz igazodtak. (Az OTÉK által bevezetett övezeti elnevezések eltérőek a BVKSZ által alkalmazottól, hiszen az még a korábbi országos szabályzat (OÉSZ) fogalmait használja.) Egyúttal az OTÉK módosítás során érvényesíteni kellene a főváros sajátos adottságaiból következő eltéréseket, ill. a vonatkozó előírások megváltoztatását.</p> <p>– Tekintettel fenti körülményekre, továbbá arra a tényre, hogy jelenleg nincs a fővárosnak főépítésze, kinek az érdemi szakmai egyeztetéseket le kellene folytatnia, alapvetően időszerűtlen az FSZKT és BVKSZ felülvizsgálatára irányuló eljárás folytatása.</p>	<p>kel. Az azóta hatályba lépett OTÉK-módosítás mellett a többi, azóta megjelent magasabb rendű jogszabállyal is az összhangot megteremtették.</p> <p>A főépítész személyének változását követően az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti közbenső véleménykérés határidő hosszabbításra került a kerületek által jelzett, a véleményük szerint a folyamatot megzavaró körülményre tekintettel.</p>
	<p>– Különösen fontos az építési jogbiztonság miatt, hogy a kerületi KVSZ-ek és KSZT-ek joghatályosak maradjanak, csak a készülő újak igazodjanak az új fővárosi szabályzathoz. Az eltérő fogalmak és tartalom miatt az együtt alkalmazás lehetetlen helyzetet teremtene az építési hatóságok számára, nagyfokú jogbizonytalanságot eredményezne a nagyszámú szabályzat ellenére. A KVSZ-ek legegyszerűbb módosításánál is problémát fog jelenteni a fővárosi jogszabállyal való összhang megteremtése. Az elképzelhetetlen, hogy az Étv alapján <i>(a korábbi kerületi részletes rendezési tervek a törvény erejénél fogva hatályukat veszítették)</i> az elmúlt években jelentős ráfordítással elkészített kerületi tervek és szabályzatok rövid időn belül a fővárosi szabályzat OTÉK-nak való megfeleltetése miatt – <i>melyre kifejezetten a főváros hibája miatt csak most kerül sor</i> - teljes felülvizsgálata, lényegében újra alkotása <i>(a tartalmában is lévő jelentős eltérések miatt nem csak egyszerű átnevezésről van szó)</i> megtörténjen. Az új BÉVKSZ hatályosulási kérdései a szokásosnál lényegesen körültekintőbben határozandók meg. A tervezet zárórendelkezései e szempontból is végiggondolatlanok, egyáltalán nem alkalmasak jelen formájukban ezen problémakör kezelésére.</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KÉSZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani.</p>
	<p>– A fővárosi szabályzat hatálybaléptetési időpontja felveti a kártalanítási problémát is. Az Étv. sajátosan határozta meg a kártalanítási felelősséggel kapcsolatos időszakokat és nem volt tekintettel a fővárosban lévő kétszintű önkormányzatra. A törvényben meghatározott hét éves időszak 2007. márciusában telik le, azaz a korábban hatályba léptetett FSZKT, BVKSZ jelen tervezet szerinti, ezen határidőn túli hatálybaléptetése révén a</p>	<p>Az Étv 30.§. egyértelműen fogalmaz: „(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelté után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi</p>

<p>fővárosnak nem lesz kártalanítási kötelezettsége. Ez azt jelenti, hogy bármely főváros által meghatározott korlátozás miatt nem a fővárosi önkormányzatnak, hanem a települési, azaz kerületi önkormányzatoknak kell majd helyt állnia. Ugyanis a kerületi rendeletek csak a fővárosi előírások keretei között jöhetnek létre, viszont ezek vonatkozásában jóval később múlik el a jóváhagyásuktól számított hét év. A helyzet bonyolultságát jelzi, hogy nehezen határozható meg az is, mely időponttól nyílik meg az építési jog, ill. ennek korlátozása, különösen ott, ahol a BVKSZ kötelező KSZT készítését ír elő. Általában is problémás a főváros és a kerület érdekében történő szabályozások szétválasztása, az ezzel kapcsolatos jogértelmezés és alkalmazás egyaránt. Egy főút szabályozása révén érintett ingatlan esetében figyelembe lehet venni a fővárosi feladatot, de létrehozásának általános közérdekét is. E kérdéskörben feltétlenül szükséges az arányosság elvének érvényesítése, a joghelyzet tisztázása.</p>	<p>használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.”</p> <p>A jogszabály a 7 évet mint kógens határidőt alkalmazza. A Főváros esetében a 7 év már eltelt, így amennyiben ebben a körben bárki jogérvényesítéssel próbálkozna bíróság előtt, a sikeres kártérítés megítélésére az objektív törvényi határidő okán a (3) bekezdésben körülírt körben nincs lehetőség. A FÉK nem teremt azonnali kötelezettséget a kerületi rendeletek felülvizsgálatára.</p>
<p>– Egyetlen paraméter, a szintterületi mutató egyidejű, általános hatálybaléptetése megoldhatatlan, és szakmai anomáliák sokaságát fogja eredményezni. A beépítési százalék, az építménymagasság és a szintterületi mutató egymással összefüggésben változtatható. Zárt sorú beépítésnél előfordulhat, hogy a meglévő, szomszédos tűzfalak kívánatos takarása és az egységes utcaképbe illesztés megoldhatatlanná válik, hiszen a kerületi tervek készítői még a korábban hatályos szintterületi mutatóval gondolták végig ezen mutatók közötti összefüggések figyelembevételével a vonatkozó előírásokat. Az eredeti szabályozási szándék vélhetően az új beépítésű területek intenzitásának visszafogására irányulnak, de akkor azokra vonatkozóan is kellene előírni. Egy ingatlan értékét jelentősen befolyásolja a szintterületi mutató értéke. Ki fogja kártalanítani azon ingatlan tulajdonosokat, akik megvették a telket, de még nem nyújtottak be építési engedélyt és közben (a BÉVKSZ hatálybaléptetésével) csökken a szintterületi mutató?</p>	<p>A szintterületi mutatóval kapcsolatos előírás törlésre került.</p>
<p>– Az Étv-hez tartozó, készülő rendeletek között szerepel az eltérésre vonatkozó is, remélhetőleg teremt végre mozgásteret a valóságban gyakorta felmerülő speciális helyzetek megoldására. Számos esetben előfordul, hogy szakmai tapasztalatok alapján egyszerűen található jó megoldás, de éppen nem fér bele az előírások szó szerinti jogi értelmezésébe. Megfelelő szakmai grémium ellenőrzése alatt – mint a tervtanács- célszerű lenne ennek jogi feltételeit megteremteni. Ismert, hogy a normativitás elvével ez nehezen egyeztethető össze, de a valóság gyakran nem normatív. (Általában az övezeti normativitás az első saroktelken megbukik. Jó lenne, ha a túlterjengő jogász szemlélettel szemben a városépítészet szakmai elvei egyensúlyba jutnának.) Ezzel jelentős idő és költség megtakarítására nyílna mód, az építésügyi</p>	<p>Az Étv. módosítása nem teremtette meg az említett lehetőséget.</p>

<p>eljárásokat lényegesen ügyfél barátibbá tehetné.</p> <p>– Már 1997-ben is (a jelenleg hatályos BVKSZ és FSZKT egyeztetésekor) állítottuk, hogy Budapest nagy része meglévő város, kialakult jellegzetes beépítési adottságokkal, és viszonylag kis hányada zöldmezős fejlesztési terület. Emiatt a keretszabályzat egészen meg kell különböztetni a meglévő beépítésű területek előírásait az újonnan beépülő területekétől, hiszen a ma korszerűnek tartott előírások csak töredékesen alkalmazhatóak a már kialakult beépítésű városrészekben. Ugyancsak meg kell különböztetni a meglévő épületeken végzendő építési tevékenység szabályozását az új épületekétől. Egyszerűen belátható, hogy a történelmi városrészekben álló épületeknél, vagy a közöttük lévő foghíjakon mások az építési igények és városrendezési gondok, mint egy újonnan létesülő lakóparknál. Nem lehet egy keretövezeti előírásba foglalni, ahogy a tervezet tartalmazza.</p>	<p>Az újonnan beépítésre kerülő területek nem olyan keretövezetbe tartoznak, mint a meglévő történelmi város. A történelmi városrész keretövezeteiben a rendelet differenciál a meglévő és a tervezett beépítésre vonatkozóan, pl. többlet szintterületet biztosít a tetőtterek beépítése esetében.</p>
<p>– A tervezet az elvi építési engedély szerepét félreértelmezi. Az építési hatóságok az elvi vagy az építési engedélyt egyaránt ugyanazon városrendezési rendeleti előírások alapján tudják elbírálni. Az elvi engedélyezés során sem áll módjukban jogszabályokkal nem megalapozott határozatot hozni, maguktól nem tehetnek jogszabályon nem alapuló kikötéseket. Az elvi engedélyezési eljárás kötelező előírása csak az ügyintézési határidőt hosszabbítja meg, ill. indokolatlanul növeli a költségeket az eljárási illetékekkel. A módosított Étv alapján célszerűbb lenne a tervtanácsi véleményezésre alapozni, mivel a törvény lehetőséget ad a tervtanácsi vélemény figyelembe vételére az építési engedélyezési eljárásban.</p>	<p>Az Étv. 35. § (1) bek. szerint az elvi engedély kérését jogszabály (tehát a FÉK is) kötelezővé teheti. Véleményünk szerint a szabályzat indokolt esetben él a lehetőséggel.</p> <p>Természetesen igaz, hogy az elvi-, és az építési engedély kérelmet ugyanazon városrendezési előírások keretein belül kell elbírálni, mégis sok esetben indokolt az alkalmazása, ahogy azt mutatja számos kerület gyakorlata. A FÉK tervezetben kizárólag öszvárosi érdekű területeken és fővárosi jelentőségű kérdésekben javasoltuk az alkalmazását és csak olyan esetekben, amikor KSZT hiányában a normatív szöveges szabályozás nem elegendő, mint pl. a városképi megjelenés követelményeinek tisztázása.</p>
<p>– A gyakorlati alkalmazás szempontjából változatlanul problémás a rendelettervezet szerkezete. Megtartották a hatályos BVKSZ rendszerét, viszont a jelentős területi növekedés miatt már kezelhetlenné vált. Ugyanazon témakörre számos helyen találhatók előírások, összekeresésük nehézkes. Rendkívül sok az indokolatlan ismétlés, több táblázat tartalom nélküli. Ésszerű összevonásokkal, logikusabb szerkezettel lényegesen javítani lehetne a használhatóságot. pl.: a különböző szintű védettségek eljárási szabályai.</p>	<p>Az új rendelettervezet területi kisebb a mai rendeletnél annak ellenére, hogy a FÉK tervezetbe az FSZKT-re vonatkozó rendelkezéseket is be kellett építeni. Konkrét javaslat esetén azonban szívesen megvizsgáljuk.</p>
<p>– A tervezet szabályozási mélységében jelentős különbségek vannak, helyenként a KSZT-k tartalmát is túlhaladó részletezettségű, túlszabályozott, anélkül, hogy megfelelően részletes vizsgálati adatokra alapulna. Ugyanakkor a tipikusan fővárosi feladatokkal összefüggő szabályozás nem elégséges. pl.: a zártos beépítési módra vonatkozó előírások. (39. §., 40. §)</p>	<p>A zártos beépítési módra vonatkozó előírásokat több belvárosi kerületre vonatkozó részletes vizsgálatok alapján, valamint a témakörrel kapcsolatos észrevételek figyelembevételével jelentősen átdolgoztuk, és egy általánosíthatóbb, az utcai és az udvari légtérarányok meghatározásán alapuló, az utcai homlokzatmagasságot, továbbá a beépítés legmagasabb pontját is definiáló ún. „kubusszabály” bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint:</p> <p>Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosul:</p> <p>„40. § (1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű</p>

	<p>összvárosi jelentőségű területeken a zártosur beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (Ubm), a max. utcai homlokzatmagasságát (Uhm) és az épület legmagasabb pontját (Élp) minden utcaszakaszra vonatkozóan.</p> <p>Az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.</p> <p>Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (Ubm) értéke az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.</p> <p>Az épület legmagasabb pontja (Élp) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.</p> <p>(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.</p> <p>(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,</p> <p>a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.</p> <p>b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és</p> <p>- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 6,00 m, vagy</p> <p>- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,</p> <p>(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:</p> <p>a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,</p> <p>b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> - az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és - a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és - a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese" <p>Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:</p> <p>Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága</p> <p>Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölél, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölél semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény</p>
--	--

	<p>nem nyúlhat a közterület felőli oldalon: a) a kémény, a villámhárító, valamint b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.</p> <p>Élp: Építmény legmagasabb pontja Élp = Ubm értéke + 6,0 m.</p> <p>Uhm: Utcai homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)</p> <p>Udvari térarány Az udvari térarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)</p>
– Sok előírásnál egyet lehet érteni a vélelmezett szakmai szándékkal, de a szövegezés pontatlan , vagy nem normaszöveg, vagy félreérthető, félre értelmezhető. (26. §)	Konkrét javaslat esetén megvizsgáljuk.
– Több helyen olyan hibás megfogalmazások vannak, hogy a szabályozási cél is csak feltételezhető. (22. §)	<p>Az észrevétel túl általános, így konkrét választ nem tudunk adni. A reklámcélú felületek elhelyezési szabályaira vonatkozó 21. – 22. §-t a több helyről beérkezett észrevételek figyelembevételével átdolgoztuk az alábbiak szerint:</p> <p style="text-align: center;">Reklámcélú felületek elhelyezési szabályai</p> <p>21. § (1) Az A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületek a Z és E jelű keretövezetekben és az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt útvonalak mellett fekvő területeken a közterületi telekhatáron és az attól számított 50 méteren belül nem helyezhetők el.</p> <p>(2) Az 5. számú mellékletben felsorolt az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt területek és útvonalak közterületein A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületet hordozó berendezés (továbbiakban: reklámhordozó) a 22. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével csak a Fővárosi Önkormányzat által kiírt pályázat alapján helyezhető</p>

	<p>el az alábbi lehatárolás szerint:</p> <p>a) A 4. számú mellékletben lehatárolt hegyvidéki és belső zóna területén kör alaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop, vagy maximum 2,5 m magas, 1,5 m széles, 30 cm mély és oldalanként maximum 2,5 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.</p> <p>b) Az átmeneti zónában, az átmeneti zóna kiemelt területén és az elővárosi zóna területén maximum 6,0 m magas, 4,0 m széles, 1 m mély és oldalanként maximum 8,0 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.</p> <p>(3) Értékvédelem alatt álló épület homlokzatán önálló hirdetőberendezés nem helyezhető el, de az épületben működő funkciókról a 20. § (2) szerint a földszinti homlokzaton tájékoztatás adható. Az értékvédelem alatt álló épület telkén és annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen önálló reklámhordozóként csak kör alaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop helyezhető el.</p> <p>(4) Az (1-3) bekezdésben meghatározott valamennyi területen elhelyezhetők a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint, valamint az építési reklám-háló a 22. § (4), a fényreklám a 22. § (2-3), a tűzfalfestés a 22. § (1), valamint egyes köztárgyak a 21. § (6) bekezdés szerint.</p> <p>(5) Amennyiben a KÉSZ másként nem rendelkezik, az (1) bekezdésben meghatározott valamennyi területen A1-es (594x841 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámcélú felület csak az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.</p> <p>(6) Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon, és az utcabútorokon, felületük legfeljebb 1/3-án, valamint az önálló reklámhordozókon helyezhető el.</p> <p>(7) A közterületeken elhelyezhető épületek közül csak a nyilvános illemhelyeken és telefonfülkéken, azok felületének legfeljebb 20%-án helyezhető el reklámcélú felület.</p> <p>(8) Új reklámcélú felület a már meglévő, engedéllyel és szabályosan létesített reklámcélú felületektől számított 25 m-es távolságon belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a tömegközlekedés célját szolgáló utasvárókon, az aluljárókban, az építési reklám-hálókon és az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken kialakított reklámcélú felületek.</p> <p>(9) A jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámcélú felület fennmaradási engedélye nem hosszabbítható meg, az az engedély lejártá utáni 3 hónapon belül a reklámcélú felület fenntartójának költségén eltávolítandó.</p>
--	---

	<p>22. § (1) Épületek tűzfalainak festése esetén az érintett felület 10%-án helyezhető el reklámcélú felület.</p> <p>(2) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként kerülhet elhelyezésre oly módon, hogy a nappali, illetőleg az éjszakai városképet ne zavarják.</p> <p>Az épület tömör homlokzati síkján vonalszerű, áttört fényreklám elhelyezhető.</p> <p>(3) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt, az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területeken, a Duna partjai mentén egy tömb mélységben, a Duna felé forduló épületek tetőzetén, oromfalain, valamint értékvédelem alatt álló épületeken fényreklám nem helyezhető el.</p> <p>(4) Az épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt az építési védőhálón reklámcélú felület az alábbi feltételekkel helyezhető el:</p> <p>a) A reklámcélú felület mértéke lakóépület esetében legfeljebb az adott homlokzat felületének 60%-a lehet, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 400 m²-t.</p> <p>b) Nem lakóépületek esetében akkor helyezhető el reklámcélú felület, ha a védőhálón az épület végleges homlokzati rajza ábrázolásra kerül. A reklámcélú felület legfeljebb az adott homlokzat felületének 20%-án helyezhető el, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 150 m²-t.</p> <p>c) Az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható.</p> <p>d) A városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képben összefogottan, egyféle hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg. Épületegyüttesek homlokzatfelújításánál, illetve egy tömb egyazon oldalán lévő több épület egyidejű felújításánál a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan, látványukat tekintve egységes módon helyezhetők el.</p>
– Számos előírás megfogalmazása más hatályos jogszabályba ütköző , (építésszabály, telekrendezés, önkormányzatok egyedi esetben határozzák meg a látványhelyeket stb).	Konkrét javaslat esetén megvizsgáljuk, a rendelettervezet kidolgozása és véglegesítése jogi szakértő bevonásával történik.
– Az RSZT (rehabilitációs szabályozás) elhagyása érthetetlen, hiszen a történeti városrészek rehabilitációja a következő évtizedben feltétlenül szükséges, különösen az eklektikus városrészek értékeinek "felfedezése" időszakában. Lehet, hogy az eddigiekben kevesen éltek ezen lehetőséggel, de ez nem indokolja a megszüntetését, mert az értékmegőrző városmegújítás egyik jó eszköze lehet.	Az RSZT jelű területen telektömbre, nem telekre vonatkozóan lehetett rendelkezni, ami nem felel meg az OTÉK szellemének és előírásrendszerének. Rehabilitációs területeken a szabályozás egyéb eszközeit kell alkalmazni. Az SSZT-ként lehatárolt területen a kialakult állapot megőrzése érdekében el lehet térni a FÉK általános határértékeitől.
– Kétségtelenül elfogadható célkitűzés, hogy a belvárosok ne veszítsék el lakónépességüket; ezt adózási vagy más érdekeltségű alapú szabályozással	Az előírás nem épületre vonatkozik, hanem térségre. KÉSZ-ben kell a konkrét terület függvényében a szabályozást eldönteni. Összhangban az OTÉK-kal

	<p>lehet befolyásolni, de a dominencia városrendezési előírásával nem. Az alapelvvél van gond, így a tervezetben szereplő pontosított megfogalmazás nem segít, érdemben változatlanul betarthatatlan előírás. Az 51%-nyi épületnél megmagyarázhatatlan a tulajdonosnak, hogy ő már nem válthat rendeltetést, mikor a szomszédja még egy nappal korábban megtehetette. Kinek állnak rendelkezésére a számítás alapjául szolgáló adatok?</p>	<p>bizonyos funkciók kizárhatóak, de lehet úgy is rendelkezni, hogy a F+1 szinten lehetnek a nem lakás célú funkciók stb. A számítás alapja KSZT/KVSZ vizsgálatának tárgya.</p>
	<p>– A tervezet számos városképi védettségre tartalmaz előírásokat. Az értékvédelem fontos része a fővárosi önkormányzat által védett épületek, épületegyüttesek. A legfőbb ideje lenne az elavult 1993. évi értékvédelmi rendeletet is felülvizsgálni, ill. a BVKSZ-ben legalább utalni rá és a mellékletben felsorolni.</p>	<p>A Fővárosi Önkormányzat nem kívánja a FÉK-et a helyi értékvédelmi rendeletével összevonni (több kerületben is születnek önálló értékvédelmi rendeletek önálló jogszabályban). A FÉK a jelenleg hatályos jogszabályokhoz hasonlóan feltünteti az országos és helyi védettséget.</p> <p>A FÉK 2/a számú melléklete - (egyebek mellett) - tartalmazza a Világörökség területét, valamint annak pufferzónáját, a műemléki jelentőségű területeket, a műemlékeket, továbbá a fővárosi rendeletben védett épületeket ill. épületegyütteseket.</p> <p>Egyetértve a hivatkozott fővárosi értékvédelmi rendelet felülvizsgálatának indokoltságával, jelezzük hogy jelen BVKSZ módosításnak nem feladata.</p> <p>A BVKSZ felülvizsgálata és módosítása során jelen tervezetben az épített környezet más jogszabályban nem védett, de értékes elemeinek megőrzésére tettünk javaslatot, elsődlegesen a városképi karakter és a városszerkezet védelme tekintetében.</p> <p>A fentiekre vonatkozó szakmai kategorizálást és előírásrendszert (összhangban a TSZT-ben már rögzítettekkel) a FÉK tervezet 18. §-a a területi lehatárolt pedig a már hivatkozott 2/a számú rajzi melléklet tartalmazza.</p>
<p>LEVEGŐ MUNKACSOPORT 2006. november</p>	<p>Alaposan átgondolt munka a BÉK, látszik, hogy gyakorlati tapasztalatokon alapul. Visszamenőleg vagy folyamatban lévő eljárásokban alkalmazhatók-e az új előírások?</p>	<p>A FÉK (korábbi nevén BÉK) hatályba léptetése során – az eredeti szándék szerint is - az építészeti folyamatosságban nem történik törés, a KVSZ-ek és KSZT-ek a módosított rendelettervezetben szereplő módon (138.§) a jelenleg hatályos BVKSZ-szel együtt használhatók. A készülő KESZ-ek, illetve a hatályos KVSZ-ek felülvizsgálata során azonban már indokolt a FÉK-kel az összhangot biztosítani.</p>
	<p>– Az 1. sz. mellékleten (Fővárosi Szabályozási Keret) ábrázolt valamennyi külterületi fejlesztés kijelölésének törlését kéri.</p>	<p>Az ábrázolt fejlesztési lehetőségek a TSZT-nek megfelelőek, a hatályos tervhez képest a külterületi fejlesztési területek nagyságrendje jelentősen csökkent (1827 ha helyett csak 1423 ha).</p>
	<p>– Az 1. sz. mellékleten ábrázolt belterületi fejlesztéseket, valamint a még beépítetlen, érvényes kerületi szabályozási tervvel nem rendelkező területek övezeti besorolását <u>felül kell vizsgálni</u> olyan szempontból, hogy a 0,5 hektárnál nagyobb, összefüggő beerdősült, illetve biológiailag aktív cserje- és talajszintű növényzettel benőtt területek inkább zöldterületi besorolást kapjanak.</p>	<p>Nem minden esetben indokolt az ilyen területek külön övezetbe történő sorolása, képezhetik egy-egy ingatlan zöldfelületét is. Kerületi szintű tervekben differenciálható.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – Abból a gyakorlatból okulva, hogy esetenként milyen nehézségekbe ütközik a zöldterületek, természeti értékek védelme, fontosnak tartjuk a helyszínek szöveges felsorolását is szerepeltetni a szabályozás mellékleteiben, így könnyebb és biztonságosabb a hivatkozás. A zöldterületek és zöldfelületek védettségének definícióját is fontos lenne meghatározni. Egyúttal szükséges lenne a védettség-típusok pontos tartalmi definiálása is. 	<p>A térképes ábrázolás ebben az esetben egyértelműbb. Különösen így van ez a külterületi fejlesztési területek esetén, amikor a határoló közterületek, telkek nem nevezhetők meg.</p> <p>A védettségek típusa egyértelmű a 135. §, illetve a 2/b. számú melléklet és a 6. sz. melléklet alapján.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Fontosnak tartanánk a szélcsatornák szövegben történő behatárolását is, indoklással, és az ezzel kapcsolatos szabályozás meghatározásával. (Beépíthetőség korlátozása a keretövezetben meghatározottakhoz viszonyítva, stb.) Ez a KSZT-kben vehető figyelembe. Viszont ha csak CD-n való ábrázolásban jelennek meg, nem valószínű, hogy figyelembe lesz véve. 	<p>Az átszellőzési sávokra az alábbi szabályozás vonatkozik: „37. § (1) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gksz, Gip) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretövezetre megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni.” Az utcákkal való lehatárolást morfológiai okokból nem tartjuk megfelelőnek.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – A P+R parkolók és mélygarázsok belső városrészekben, és metróállomások környékén való kijelölését helytelen tendenciának tartjuk, több szempontból: 	<p>A 2006. évben jóváhagyott TSZT – a vélemény szellemiségével összhangban – törölte a belső területekre tervezett P+R parkolókat. A hatályos TSZT Pesten csak a Hungária krt. vonaláig, Budán pedig az Alkotás út vonaláig jelöli a P+R telepítés belső határát. A metró vonalak külső állomásaihoz telepített P+R parkolók teszik lehetővé az intenzíven beépített területek, például az Új budai belvárosi térség gépjármű forgalom alóli részleges tehermentesítését.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – a környéken lakók nem fognak fizetni a parkolásért, amikor jelenleg a felszínen ingyen parkolhatnak 	<p>A P+R parkoló nem a környéken lakók helyi igényeit hivatottak szolgálni. A lakóhelyen történő parkolás megteremtése saját kötelesség. A P+R parkolók az utazások során – környezetvédelmi szempontból – célszerű eszközváltást (tömegközlekedési eszközre történő átszállást) hivatottak elősegíteni.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Az így létesített parkoló-kapacitás a városba bejövő személygépkocsi forgalmat szolgálná, amit fölösleges és káros a belső lakóterületek közé vonzani. 	<p>A P+R parkolók a fentieknek megfelelően nem a belső lakóterületeken valósulnak meg, de az oda irányuló utazások gépjármű forgalmát terelik át tömegközlekedésre.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Az 500 méteren belüli nagyberuházások ezeknek a terveire hivatkozva fognak több funkcionális szintterületet építeni, ahelyett, hogy a saját telkükön létesíthető parkolóhelyek korlátoznák a funkcionális szintterületek létrehozását. 	<p>A jogszabályok alapján semmilyen beépítés esetén nem számítható be P+R parkoló kapacitás a parkolási mérlegbe.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> – Az ilyen célra kijelölt területek többnyire parkokat, fasorokat csonkítanak. (például: Hamzsabégi park, Bocskai úti fasor) 	<p>A létesítésre alkalmas területként lehatárolt térségeknek csak egy része zöldfelület, a nagyobb része mindig közlekedési és beépítésre szánt terület. A javasolt minimális P+R kapacitás pedig elhelyezhető a lehatárolt térség kisebb részének felhasználásával</p>
2006. december 01.	<ul style="list-style-type: none"> – 10. § (2) bekezdés: Kérjük törölni a teljes szöveget. 	<p>Az FSZKT tartalmazza a TSZT-ben meghatározott fejlesztési területeket. Indokolt a tulajdonossal ill. a beruházni szándékozóval a fejlesztés feltételrendszerét előzetesen rögzíteni.</p>

<p>– 15. § (2) bekezdés: Irodaház és kereskedelmi létesítmény részeként ne legyen elhelyezhető üzemanyagöltő állomás.</p>		<p>A javaslat nem került elfogadásra. Az üzemanyagöltő állomást csak amúgy is nagy forgalmú – KÖu-1 – útvonalak mellett, forgalomvonzó létesítmények részeként lehet megvalósítani, ily módon a benzinkutak révén már többlet forgalom nem keletkezik.</p>
<p>– 15. § (3) bekezdés: A felsorolást kéri kiegészíteni az üzemanyagöltő állomás kihajtójával is.</p>		<p>A (3) bekezdésben foglaltakat magasabbrendű jogszabály (21/2001. KR. És módosításai) kezeli, a bekezdést töröltük.</p>
<p>– 16. § (2) bekezdés: A 35.000 négyzetméter bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény elfogadhatatlanul nagy még az a)-e) pontokban felsorolt helyszíneken is. A kötőpályás tömegközlekedési megálló távolságától függetlenül, 20.000 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény és bevásárlóközpont ne legyen létesíthető még az intermodális közlekedési csomópontokban sem.</p>		<p>A rendelettervezet az alábbiak szerint módosult: „Az egyes keretövezetekre vonatkozó előírásokban meghatározottaknál nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi funkciót is tartalmazó vagy önálló kereskedelmi létesítmények az alábbi, az FSZKT-ban (1. számú melléklet) területileg lehatárolt, intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontokban helyezhetők el: a) Flórián tér térsége, b) Újpest városkapu térsége, c) Őrs vezér tere, d) Kőbánya – Kispest, e) Kelenföld – Etele tér. A kereskedelmi létesítmény bruttó szintterületét KSZT-ben kell meghatározni, létesítésének feltétele 300 m-es gyaloglási távolságban elérhető gyorsvasúti tömegközlekedési megálló.”</p>
<p>A (4) pontban megfogalmazott előírás nem eléggé határozott. Tulajdonképpen ezzel összefüggésben azt is meg kellene tiltani, hogy egymás melletti telkeken létesíthető legyen 6000 m² bruttó szintterületű bevásárlóközpont. Ezáltal elkerülhető lenne olyan drasztikus visszaélés, mint például a Kőbánya-Kispest metróállomás melletti térségben, ahol összesen majdnem 60.000 m² bruttó szintterületű bevásárlóközpont-együttest terveznek összefüggően, három egymás melletti telken.</p>		<p>Szigorúbb előírást nem tartunk indokoltnak.</p>
<p>– A BÉK szabályozásának szövegében mindenütt, ahol „kereskedelmi létesítmény” kifejezés szerepel, utána kellene írni, hogy: „és bevásárlóközpont”.</p>		<p>Mivel a bevásárlóközpont is kereskedelmi létesítmény, nem indokolt a kiegészítés.</p>
<p>– 18. § (2) bekezdés e) és d) pontok:</p>		

	Kérjük kiegészíteni a szöveget: „az övezetre meghatározott beépíthetőségi lehetőségeket figyelembe véve” szöveggel.	A kiegészítést nem tartjuk indokoltnak (az e) pontra nem is tudjuk értelmezni), egyéb iránt – más véleményeket is figyelembe véve – a vonatkozó előírás az alábbiak szerint változott: „(18 § (2) e) Telekalakítás során – kivéve, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, igazgatási, egyházi és kulturális funkció esetén – a telek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett tömb adott utcaszakaszán kialakult telkek utcafronti átlagos telekszélességének 1,5-szeresét, területük pedig a tömb telkei átlagterületének kétszeresét.”
	– „A természeti környezet védelme” című fejezetben örömmel tapasztaltunk több olyan előírást, mely fokozott gondosságra utal a védelem szempontjából.	
	– 33. § (4) bekezdés: A terepszint alatti építmények feletti, és az építmények felső födémén létesíthető zöldfelület beszámíthatósága aránytalanul nagy. Kérjük az alábbiak szerint módosítani: ▪ 50 cm alatti termőréteggel kialakított tetőkert egyáltalán nem számítható be a kötelező legkisebb zöldfelületbe, ▪ 50 cm feletti termőréteggel kialakított tetőkert burkolatlan, beültetett zöldfelületének területe legfeljebb 25%-a, ▪ 100 cm feletti termőréteggel kialakított tetőkert burkolatlan, beültetett zöldfelületének 50%-a , számítható be a kötelező legkisebb zöldfelületbe.	A bekezdés törlésre került, mivel az OTÉK 2008 évi módosítása a zöldfelületek beszámíthatóságáról rendelkezik.
	– 34. § (5) bekezdés:	
	Vk-Z keretövezetben egyáltalán ne legyen beszámítható a műfűvel borított terület a legkisebb kötelező zöldfelületbe.	A bekezdés törlésre került.
	– 35. § (1) bekezdés: A CD-n térképi ábrázolásban kijelölt valamennyi területet a szöveges mellékletekben is fel kell sorolni.	Mivel a tervlapokat a rendelettel együtt kell alkalmazni, nem indokolt minden rajzi elemet szövegesen is meghatározni.
	– 35. § (2) bekezdés: Kérjük kiegészíteni „az övezetre meghatározott beépíthetőségi lehetőségeket figyelembe véve” szöveggel.	Mivel az építés csak KSZT alapján lehetséges, a beépítés paramétereit ebben kell meghatározni és később természetesen figyelembe venni. A kiegészítés nem indokolt.
	– 35. § (3) bekezdés: Kérjük kiegészíteni azzal, hogy az útépítés védett erdőterületen csak a vonatkozó rendelet szerinti hatásvizsgálati eljárás eredménye szerint és az illetékes szakhatóságok hozzájárulása alapján lehetséges.	Magasabb rendű jogszabályban foglaltak ismétlése jelen rendeletben nem indokolt.
	– 35. § (5) bekezdés a) pont:	

	Kérjük törölni ezt a pontot.	A rendelkezést az alábbiak szerint módosítottuk: „Beépítésre szánt területen fát kivágni az alábbiak szerint lehet: a) amennyiben a keretővezetben meghatározott fásítottság mértéke teljesül a fa kivágása után is, a fát az érintett telken kívül is lehet pótolni.”
	– 35. § (9) bekezdés: Kérjük kiegészíteni a következővel: „A park- és kertrendezés, valamint utcai fasorkelés elrendelését a környék lakossága körében előre meg kell hirdetni, és a terveket közzétenni.”	Az egyedi eljárás önállóan történő közzétételének a FÉK szintjén nem indokolt.
	– 37. § (6) bekezdés: <u>Megjegyzésünk:</u> az extenzív zöldtető eléggé értéktelen zöldfelület, ezért ez a pont nem helyettesítheti előírás szempontjából az általunk a 33. §-nál javasoltakat.	Az extenzív zöldtető helyett tetőkert meghatározást szerepeltetünk a rendelettervezetben.
	– 37. § (7) bekezdés: Ez a jó megfogalmazás. A 15. § (3) pontja helyett is az üzemanyagtöltő állomás „telekhatár”-ának fogalmát kell behelyettesíteni a „legközelebbi műszaki létesítménye” helyett.	E bekezdésben foglaltakat magasabbrendű jogszabály (21/2001. KR. és módosítási) kezeli, a bekezdést töröltük.
	– 41. § (1) bekezdés: Biztonság kedvéért a megfogalmazást bővíteni kellene azzal, hogy: „a tervezett <u>mindkét oldali</u> utcakép”	A rendelkezés az alábbi szerint került pontosításra: „Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét.”
	Beépítésre szánt területek: – Övezeti előírásainál a bevásárlóközpontok elhelyezhetőségének fogalmait valamennyi övezetben pontosítani kellene az alábbiak miatt: Félreértések és a beruházók általi szándékos félremagyarázások elkerülése miatt „kereskedelmi célú bruttó szintterület” fogalom helyett a „bevásárlóközpont” szót kellene használni. A fogalommagyarázatban (jelen 10. sz. melléklet) utalni kellene arra, hogy a mindenkor hatásvizsgálati eljárásról szóló rendelet szerint értelmezett fogalmát kell a „bevásárlóközpont” szó alatt érteni.	A kereskedelemre vonatkozó előírásokat pontosítottuk, a bevásárlóközpont fogalmának használatát azonban nem tartjuk indokoltnak.
	– Tisztázni kellene azt is, hogy mekkora területen építhető a maximálisan megengedett szintterület	Az előírások egyértelműen telekre vonatkoznak.
	– 47. § A nagyvárosias, telepszerű lakóterületekre vonatkozó előírásokat kérjük kiegészíteni a jelenlegi BVKSZ 35 § (12) pontjának szövegével. – Kérjük a 3. sz. táblázatban a legkisebb zöldfelületi mértéket 50%-ra emelni, és a legnagyobb szintterületi mutatót 2,5%-ra csökkenteni.	A 3. sz. táblázat értékeit – az észrevétel figyelembevételével – pontosítottuk, így a normatív értékek változásával a BVKSZ 35. § (12) elhagyható. A 3. sz. táblázatban a kialakult állapotú, nagyvárosi, telepszerű beépítésű lakóterületen a legkisebb zöldfelület 50%, az új kialakítású területen 35%.
	– 49. §	

	Lk-1 övezet előírásai közül feltételezzük, hogy kimaradt az az előírás, hogy „Zárt sorú beépítési mód szerint már beépített területeken új épületeket elhelyezni KSZT alapján lehet.”	A rendelkezést a 39.§ tartalmazza az alábbiak szerint: „Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területen új épületet KÉSZ alapján lehet építeni, a jellemzően zártudvaros területek esetén új épület csak KSZT alapján helyezhető el.”
–	5. sz. táblázat: a legnagyobb beépítés mértékét kérjük Budán 20%-ra, Pesten 30%-ra csökkenteni, és a legnagyobb szintterületi mutatót Budán 0,75-re, Pesten 1,2-re csökkenteni.	A megváltozott paraméterek jobban illeszkednek a keretövezetben kialakult beépítésekhez, egy-egy foghíj beépítésével így nem alakul ki disszonáns városkép. KÉSZ-ben korlátozható, ha a helyi adottság miatt indokolt.
–	51. § 6. sz. táblázat: Kevésnek tartjuk az előírt legkisebb zöldfelület mértékét.	A 6. sz. táblázatban a kialakult állapotú, nagyvárosias, telepszerű beépítésű lakóterületen a legkisebb zöldfelület 50%, az új kialakítású területen 35%.
–	52. § (5) bekezdés: Minden teljes 300 m ² telekméret után legyen csak építhető egy lakás.	A túl szigorú korlátozással nem értünk egyet, véleményünk szerint a meghatározott 200 m ² korrekt érték. KÉSZ-ben korlátozható, ha a helyi adottság miatt indokolt.
	7. sz. táblázat : A zárt sorú beépítés esetén se legyen nagyobb 0,7-nél a szintterületi mutató	A javaslat elfogadásra került.
–	57. § (1) bekezdés: Minden teljes 400 m ² telekméret után legyen csak építhető egy lakás.	A túl szigorú korlátozással nem értünk egyet, véleményünk szerint a meghatározott 300 m ² korrekt érték. KÉSZ-ben korlátozható, ha a helyi adottság miatt indokolt.
–	A Vegyes területek övezetei esetében is szükséges átfogalmazni a kereskedelmi célú területeket olyan módon, ahogyan azt a 16. §-nál előírtakkal kapcsolatban, valamint a Beépítésre szánt területek bevezetőjében megjegyeztük.	Lsd. vonatkozó rendelkezéseknél leírtak.
–	61. § (5) bekezdés: A 15000 m ² bruttó szintterületű bevásárlóközpont létesítését nem tartjuk ajánlatosnak.	A rendelkezés a főváros kereskedelem-fejlesztési koncepciójával összhangban a belvárosban kívánja támogatni a kereskedelmi létesítmények elhelyezését, szemben a zöldmezős beruházásokkal. A javaslatot fenntartjuk.
–	11. sz. táblázatban: A lakásépítést lehetővé tevő építési övezet legnagyobb beépíthetőségét javasoljuk 70%-ra csökkenteni és legkisebb zöldfelületi mértékét 20%-ra növelni.	A túl szigorú korlátozással nem értünk egyet. KÉSZ-ben korlátozható, ha a helyi adottság miatt indokolt.
–	63. § (5) bekezdés: Az övezetben létrehozható bevásárlóközpont ne lehessen nagyobb 6000, illetve 10 000 m ² .	A túl szigorú korlátozással nem értünk egyet. A hatályos rendeletben a tervezett értéknél nagyobb érték szerepel. KÉSZ-ben korlátozható, ha a helyi adottság miatt indokolt.
	Gazdasági területek és különleges területek	
–	A szélkerekek és antennaoszlopok lakóövezetek határától való távolságát ajánlatosnak tartanánk meghatározni.	A helyi adottságok figyelembevételével KÉSZ-ben javasolt meghatározni.
–	18. sz. táblázat: A legkisebb zöldfelület mértékét legalább 40%-ra kérjük növelni.	A funkcióból fakadóan az érték növelése nem reális.
–	75. § (2) bekezdés:	

	Minden 150 négyzetméterenként legyen 1 db fa.	A kert rekreációs használhatósága okán a 200 m ² -enkénti mérték megtartását tartjuk indokoltnak.
	<ul style="list-style-type: none"> – 103. § és 104 § 4) bekezdés: Kérjük a szöveget kiegészíteni a következővel: „a meglévő park növényzete alatt legalább 5 méter bolygatatlan földréteg megtartásával, bányászati módszerrel alakítható csak ki.” – 42. sz. táblázat és 43. sz. táblázat: A legkisebb zöldfelületi mérték (90%) miért nincs előírva? 	<p>Financiális szempontból esélytelen, véleményünk szerint a meglévő parkban a terepszint alatti építmény helyét a megtartandó növényzet figyelembe vételével kell kijelölni.</p> <p>Az erdőtervényben foglaltak szerint az erdőterület lehet időszakosan növényzetmentes, az erdőművelés „szabályozása” egyébként nem településtervezési jogkör.</p>
2007. január 08.	Javasoljuk a BÉK 35. § (2) bekezdésének kiegészítését. „Védett közparkokban, közterekben, tereken, temetőken, jelentős zöldfelületű intézményterületeken építési tevékenység – a felszín, valamint a növényzet megváltoztatásával nem járó közművezeték-elhelyezés kivételével – csak az érintett keretővezet területét magába foglaló, kertépítészeti, örökségvédelmi munkarészt, valamint a szabályozási tervlapon a terepszint feletti és terepszint alatti beépítés körülhatárolását is tartalmazó KSZT szerint végezhető.”	A KSZT magasabb rendű jogszabályok alapján a javasolt tartalommal kell készülnön, ismételt előírást nem tartunk szükségesnek.
2007. február 19.	<ul style="list-style-type: none"> – Egyes hatóságok erőteljesen nyilvánítottak olyan véleményt, miszerint a fővárosi szabályozásban kevesebb keretővezetnél kellene előírni azt, hogy „<i>a területen új építményt csak KSZT alapján lehet elhelyezni</i>”. Szeretnénk kérni, hogy a Főépítési Iroda és a Tervezők ragaszkodjanak a KSZT készíttetés kötelezettségnek az új Budapesti építési szabályzatban való előírásához valamennyi olyan keretővezet esetében, amely keretővezet megfelelőjében a BVKSZ azt előírta! A Levegő Munkacsoport a KSZT-készíttetés kötelező előírásának korlátozását a szakmai kontroll és a társadalmi részvétel jelentős csökkentésének tartaná. A társadalmi részvétel lehetőségének csökkentése pedig alkotmányos jogokat is sértene. – A 60. § általános előírásokat tartalmaz. A §-jel fölötti főcím: „VEGYES TERÜLET” Alcím: „Általános előírások a városközponti területekre” Kérjük ezért az alcím megfogalmazását az alábbiak szerint szíveskedjenek módosítani: „Általános előírások a városközponti, városrészközponti és vegyes területekre.” 	<p>A KSZT készíttetés kötelezettség a hatályos tervhez képest felülvizsgálatra került.</p> <p>Az indokolatlan esetek kiiktatását követően új építmények elhelyezése esetén a véleményezővel egyetértve szükségesnek tartjuk KSZT készítését.</p>
2007. március 20.	A Budapesti Építési Keretszabályzat véleményezésével kapcsolatban: A BVKSZ 4. számú mellékletének szöveges felsorolásaiban szereplő védett területek a BÉK tervezetében csak tépképileg vannak ábrázolva, ráadásul a védettség gyengébb fokozatával. A XI. kerületet érintő tételek a jelenleg érvényes BVKSZ 4. sz. melléklete szerint: „I. Országos jelentőségű védett természeti területek és értékek:” címszó alatt:	Az országos jelentőségű és a fővárosi jelentőségű védett természeti elemekre a FÉK nem rendelkezik. Külön jogszabály, valamint a védetté nyilvánító határozat, ill. rendelet vonatkozik rájuk. A BÉK nem ábrázolja ezeket „gyengébb fokozattal.”

	<p>- 1.tétel: Gellért-hegy Természetvédelmi Terület</p> <p>- 6. tétel: XI. Budai Sas-hegy</p> <p>„II. Védett területek és egyedi értékek” címszó alatt:</p> <p>17. tétel: XI. Kertészeti Egyetem budai arborétuma (Ménesi út 43-45. és 44., Villányi út 29-31. és 35-43.)</p> <p>18. tétel: XI. Rupphegy (1478/4 hrsz.)</p> <p>19. tétel: XI. Kőérberek 1056/A, 1053/B, 1039/1/C területén lévő szikes rét</p> <p>Ezek a területek az új tervezetben csak térképileg vannak jelölve.</p> <p>A térkép jelmagyarázata szerinti besorolásuk:</p> <p>„III. Fővárosi védelemre javasolt természeti területek” jelmagyarázat szerint ábrázolva (zöld, sötétzöld keretben), és</p> <p>„I. Országos, regionális jelentőségű védettség, ill. Korlátozást jelentő, tájékoztató elemek” jelzéscsoporton belül: „ökológiai hálózat”-ra jelzett csíkozással ellátva.</p> <p>Szükségesnek tartanám ezeknek a területeknek a szöveges felsorolását az új szabályozásban is, mert a gyakorlatban egyszerűbb lenne a védettségre való hivatkozás.</p> <p>Azon kívül, nem egyértelmű a védettségnek a stádiuma: „védett”, vagy még csak „védelemre javasolt”? A jelenleg érvényes BVKSZ szerint egyértelműen védett. Milyen jogi következménye lesz annak, hogy az új szabályozás tervezetében csak „javasolt” kategóriát kapnak ezek a területek? Nem egyértelmű a kétféle védettséggel való ábrázolás.</p>	<p>A térképi jelölés megfelelő. Ezekre a területekre a FÉK nem rendelkezhet.</p> <p>Külön jogszabály vonatkozik rájuk. A műemlékek listája sem szerepel a FÉK-ben.</p> <p>Javítottuk a 2/b melléklet IV. oszlopa megnevezését: „Védett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, amelyekre a FÉK külön rendelkezik.”</p>
MAGYAR KERESKEDELMI ÉS IPARKAMARA	—	—
MAGYAR KÖZTERÜLETI REKLÁM SZÖVETSÉG	—	—
ÓVÁS EGYESÜLET	—	—
RÁKOSCSABA-ÚJTELEPÉRT EGYESÜLET	—	—
VÉDEGYLET	<p>A BVKSZ átfogó módosítása már tükrözi az OTÉK területfelhasználási egységeinek tagozódását, és az építési törvény legutolsó módosításában meghatározott formai követelményt, miszerint a terv a szabályzat melléklete.</p> <p>Sokat pontosodott, egyértelműbbé vált a szöveg, például a zöldfelület</p>	—

	meghatározása. Több helyen differenciáltabbá váltak a szabályok, ami a környezethez való jobb igazodást segíti elő. Jónak tartjuk, hogy a tervezet alternatívát is tartalmaz (toronyház). Támogatjuk beépítésre szánt területé minősítés esetén a településrendezési szerződés megkötését, a kerékpárok elhelyezési lehetőségének előírását.	–
	A szabályzat érdemeit elismerve több észrevételt is megfogalmaztunk, melyek a §-ok sorrendjében az alábbiak: 4. § (1): Javasoljuk kiegészíteni azzal, hogy a KÉSZ-ben a BÉK rendelkezéseinél szigorúbb követelmények is meghatározhatók (az OTÉK 111. § (1) bek. mintájára).	A javaslat szerint a rendelkezés az alábbiak szerint kiegészült: „(1) A kerületi önkormányzat saját rendeletben megalkotja a Kerületi építési szabályzatot (továbbiakban: KÉSZ), amelynek melléklete(i) a Kerületi szabályozási terv(ek) (továbbiakban: KSZT). A KÉSZ rendelkezései nem lehetnek ellentétesek a FÉK, valamint annak rajzi mellékletét képező FSZKT-val és a szöveges további mellékletek meghatározásaival és előírásaival. Az e rendeletben meghatározott követelményeknél szigorúbb követelményeket a KÉSZ megállapíthat. ”
	4.§ (6) bekezdés: A javaslat szerint az SSZT-vel jelzett területeken az egyes építési övezetek szabályozási határértékeit a meglévő átlagértékek figyelembevételével kell meghatározni. Ehelyett azt javasoljuk, hogy a határértékek nem lehetnek nagyobbak a tömb meglévő átlagértékeinél. Magasabb rendű jogszabálytól való eltérés lehetőségére felhívni a figyelmet felesleges, a környezetre nézve pedig hátrányos.	A rendelkezést az alábbiak szerint korrigáltuk: „Az SSZT-vel jelzett területeken az egyes építési övezetek szabályozási határértékeit KSZT készítésével együtt kell meghatározni, amelyek a kialakult állapot megőrzése ill. a kialakult állapothoz való illeszkedés érdekében a meglévő átlagértékek figyelembevételével a keretövezetben meghatározott keretszabályozási határértékektől engedményesen eltérhetnek, magasabb rendű jogszabály keretein belül.”
	5. § (1) bekezdés a) pont: A megfogalmazás a magánérdeket a közérdek elé helyezi azzal, hogy az önkormányzatot KSZT készítésre kötelezi, ezért a pont elhagyását javasoljuk. (az Étv. 7. § (1) bekezdésével sincs összhangban).	A rendelkezést az észrevételnek megfelelően töröltük.
	7. § A szintterületi mutató számítása erősen aggályos: a hatályos BVKSZ nem határoz meg a figyelmen kívül hagyandó parkoló területre 30-15 nm, férőhelyenként, ez jelentősen túllép a férőhelyenként szükséges alapterületen, így a kedvezménnyel a szintterületi mutató jelentős többletet jelenhet. Ezen túl sem támogatjuk a szintterületi mutató számításánál a „figyelmen kívül hagyható” kategóriát, mivel ez ellentétes az OTÉK fogalom meghatározásával, - mely számított értéket nem tartalmaz - és a beépíthetőség maximalizálásának eszköze.	A jelenleg nem szabályozott levonható m2 miatt gyakran visszaélések történnek a rendelkezésre való hivatkozással, akár lényegesen több m2-t nem beszámítva. A konkrét érték a hatósági munkát is kívánja segíteni. Az OTÉK-kal a meghatározás nem ellentétes, mivel ott szintterületi mutató nem szerepel, hanem szintterületi sűrűség.
	23. § (8) bekezdés: Az egyoldali fasor megengedése a kétoldali helyett visszalépés a BVKSZ-hez képest. Előkert esetén is szükséges a fasor, mert más a funkciója, a megjelenése.	Természetesen egyetértünk abban, hogy a közterületi fasor és az előkert növényállománya eltérő funkciót tölt be és más-más a megjelenése is, de a kialakult beépítés illetve műszaki okok miatt, valamint a kisajátítási költségek

	<p>csökkentése érdekében indokoltnak tartjuk az egyoldali fasor létesítésének lehetőségét fenntartani. Szigorításként az előírás kiterjesztettük a belterületi és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésére is.</p> <p>A vonatkozó előírásokat az alábbiak szerint módosítottuk:</p> <p>„23.§</p> <p>(8) Előkert nélküli vagy 5,0 m-nél kisebb előkert beépítés esetén új közterületek kialakításakor – a 2/c. számú mellékletben lehatárolt belterületi és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is – a szabályozási szélességet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan kétoldali fasor elhelyezése biztosított legyen.</p> <p>(9) Amennyiben a közterület egyik oldalán az előkert mérete legalább 5,0 m, új közterületek kialakításakor – a 2/c. számú mellékletben lehatárolt belterületi és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is – a szabályozási szélességet úgy kell kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan – az előkerttel átellenes oldalán – legalább egyoldali fasor elhelyezése biztosított legyen.</p> <p>(10) A (8) és (9) bekezdések szerinti közlekedési felületek építésekor a fasorok egyidejű telepítését biztosítani kell.</p> <p>(11) Közlekedési célú közterületek tervezésekor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közlekedés-közművek-zöldfelületek-berendezési tárgyak) kell megtervezni.”</p>
<p>27. § (1) bekezdés:</p> <p>Toronyházak létesítését a hagyományos városkép megőrzése érdekében nem támogatjuk. Jelenleg kevés a magasházakra vonatkozó tapasztalat is, hiszen a BVKSZ csak négy éve engedélyezi, ami a KSZT készítés, az építési engedélyezés és az építés idejét figyelembe véve rövid idő.</p>	<p>A magasházak létesítését szabályozó eredeti, három javasolt változat közül a Fővárosi önkormányzat illetékesei a "B" változat kidolgoztatása mellett döntöttek. E változat szerint a korábbi részletes vizsgálatokra és elemzésekre alapozottan toronyházak és magasházak csoportja a történeti városmagtól távolabb fekvő, de kitüntetett városszerkezeti helyzetben lévő Csepel-sziget északi részén építhető. A hatályos BVKSZ-ben meghatározott, magasházak építését megengedő zóna lehatárolása nem módosul.</p>
<p>27. § (3) bekezdés:</p> <p>Toronyházak engedélyezése esetén is indokolatlan kedvezménynek (versenyelőnynek) tartjuk a részleges közhasználat esetén a szintterületi mutató 1,0-gyel való növelését. Ez ösztönözné a toronyházak építését és tovább növelné az általuk okozott koncentrált környezetterhelést.</p>	<p>A FÉK toronyház létesítését csak a város egy térségében (Csepel-sziget északi részén) teszi lehetővé több egyéb feltétel teljesülése esetén, ezért nem várható sok ilyen épület építése.</p> <p>A Szintterületi mutató kedvezményes értékének alkalmazása az épületek közötti terek szabad használatának lehetővé tételét ösztönzi elő városias környezet kialakítása érdekében.</p>
<p>33. §</p> <p>A zöldfelület számításra vonatkozóan kifogásoljuk, hogy az még a hatályos BKVSZ-hez képest is megengedőbb, mivel annak 25-50-75%-os engedményei</p>	<p>Mivel ma már az OTÉK általánosan meghatározza az építmények feletti zöldfelület beszámíthatóságát, azt vesszük figyelembe. A hivatkozott</p>

	kizárólag a meglévő, zöldfelületben szegény lakótelepek vonatkozásában érvényesíthetők, új beépítésnél nem, míg jelen rendelet ez generális lehetőségként tartalmazza. Ugyancsak kevésnek tartjuk az 1 méteres földtakarásra kialakított zöldfelület 75%-os beszámítási értékét, mivel a hatályos rendelet legalább ösztönöz a 2 méteres földtakarás kialakítására, s így biológiailag esélyesebb, valós zöldfelület kialakítására.	rendelkezés törlésre került.
	(3) bekezdés: A többi bekezdés mintájára vertikális zöldfelület esetén is meg kell határozni, hogy a zöldfelületi mérték hány %-a erejéig számítható be. Erre a kúszónövény sebezhetősége és a pótlásra kötelező eljárás hiánya miatt 5%-ot javaslunk	Az OTÉK alapján a rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk: „A belső zóna területén meglévő beépítés bővítése esetén tetőkert helyett homlokzati zöldfelület is létesíthető, amennyiben a telepített kúszó-kapaszkodó növény szabad talajkapcsolatú és a telken belül gyökerezően telepített.” A beszámíthatóság mértékéről az OTÉK rendelkezik.
	34. § (5)-(6) bekezdés: A műfű csak a színe alapján nem tekinthető zöldfelületnek. A „lég- és vízáteresztő módon készült” burkolatra a (4) bekezdés vonatkozik. Ebben az esetben az (5)-(6) bekezdések és a Fogalommagyarázat-ból a Műfű sportburkolat fogalom elhagyható.	A lég- és vízáteresztő burkolatok között már nem szerepel a műfű. A jelzett bekezdések az OTÉK módosítása miatt törlésre kerültek.
	35. § (2) bekezdés: A főváros védett közparkjain, fasorain, ezek területén építési tevékenység csak kertépítészeti munkarészt is magában foglaló KSZT szerint lehet végezni, a hatályos rendelet szerint. Jelen paragrafusból a kertépítészeti munkarész kimaradt	A KSZT magasabb rendű jogszabályok alapján a javasolt tartalommal kell készülnön, ismételt előírást nem tartunk szükségesnek.
	(5) bekezdés: A „fásítottság mértéke”-hez igazodó pótlási kötelezettség a jelenleg zöldnek minősülő kerületek, övezetek romlásához vezet, az equalizált 1fa/200 nm alkalmazásával. Nem célszerű, hogy sűrűn beépített, fasort nélkülöző városrészben a fapótlási kötelezettség ez megfelelőnek tűnik, azonban kivitelezhetetlen, helyhiány miatt, viszont fában még gazdagabb városrészben a fakivágást nem követi pótlás, mert az automatikus átlag miatt a fásítottság mértéke, papíron „megfelelő”. Így értékes területek pusztulnak, fásításra szoruló területek maradnak változatlanul, mivel a pótlás nem megoldható- erre már számos példa rámutatott.	A fásítottság mértéke keretövezetenként differenciált, a fogalommagyarázat tartalmazza az alapelvet. A pótlást a használati szempontok szem előtt tartásával kellett meghatározni. Az észrevételnek megfelelően a rendelkezést az alábbiak szerint módosítottuk: „Beépítésre szánt területen fát kivágni az alábbiak szerint lehet: e) amennyiben a keretövezetben meghatározott fásítottság mértéke teljesül a fa kivágása után is, a fát az érintett telken kívül is lehet pótolni,…”
	37. § (2) bekezdés: Az átszellőzési sávokban a meglévő, biológiailag aktív felület arányának megtartása pusztán ennek kimondásával képtelenség. Ehhez ki kell mondani, hogy a sáv egészére készített KSZT-ben erről rendelkezni kell. A KSZT előírásai az egyes telkek tulajdonosai és az építési hatóság számára már értelmezhetők, betartathatók.	A rendelkezés az alábbiak szerint módosult: „Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gksz, Gip) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretövezetre megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni.”
	44. § (3) bekezdés:	

	<p>A fásítottság mértékénél meg kell határozni, hogy mire vetítjük. Lehetne telekterületre, beépítetlen területre, meglévő zöldfelületre stb. Mi az „1 db fa/100 m² előírt zöldfelület”-et tartjuk a legjobbnak. Ez az előírás ráadásul mindegyik keretövezetben alkalmazható, ezért csak egyszer az általános részben kell szerepeltetni, pl. a 35. §-ban. Az egyszerűbb szabályozás könnyebben átmegy a köztudatba, elősegíti a jogkövető magatartást, megkönnyíti a hatóság munkáját, megnehezíti a szabály egyes keretövezetekre vonatkozó fellazítását</p>	<p>Fogalommagyarázat tartalmazza a szükséges meghatározást az alábbi szerint: „A beépítésre szánt területeken a keretövezetre meghatározott telek zöldfelületére vonatkozó, valamely területegysége (pl. minden teljes 300 m²) után, a beépítésre nem szánt területeken a telek területére (a vízfelületek kivételével) vonatkozó valamely területegység (pl. minden teljes 200 m²) után telepítendő és/vagy megtartandó, legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa.”</p>
	<p>48. § (3) és 51. § (9): Az új telepszerű beépítés – a meglévővel szemben – engedményes értékeit indokolatlannak tartjuk. A telepszerű beépítést nem kellene ilyen módon ösztönözni.</p>	<p>A 3. sz. táblázatban a kialakult állapotú, nagyvárosias, telepszerű beépítésű lakóterületen a legkisebb zöldfelület 50%, az új kialakítású területen 35%. A 6. sz. táblázatban a kialakult állapotú, nagyvárosias, telepszerű beépítésű lakóterületen a legkisebb zöldfelület 50%, az új kialakítású területen 35%. Az új területek zöldfelület mértéke nem engedményes. A kialakult, telepszerű beépítésű lakóterületeken azért magasabb az érték, hogy ez a lakótelep meglévő, jelentős értékű növényzetének védelmét, illetve a továbbépítés korlátozását szolgálja.</p>
	<p>79. § Itt fordul elő először és később még hatszor a háromszintes növényállomány telepítése esetén adott engedmény a legkisebb zöldfelületi mérték alól. Ezt az engedményt a környezetre veszélyesnek ítéljük, mert a háromszintes használatbavétel utáni rendszeres ellenőrzésének nincsenek meg a feltételei, a háromszintes esetleges megszűnése miatti bontás elrendelése pedig elképzelhetetlen.</p>	<p>A háromszintes növényállomány telepítése esetén adott engedmény törlésre került.</p>
	<p>86. § Érthetetlennek tartjuk, hogy a sírhelyek zöldfelületei nem számíthatók be a legkisebb zöldfelület mértékébe. Nagyon alacsony a tervezett 40%-os legkisebb zöldfelületi mérték, a jelenleg előírt 70%-os mérték megtartását kérjük.</p>	<p>A temetőkre vonatkozó magasabb rendű jogszabályokban a kialakítás rendje meghatározott. A temetési helyek (sírhelyek) zöldfelületként való elszámolása nem megengedett, s a temető szabad bejárhatósága érdekében létesítendő útfelületek mértéke okán az OTÉK 40%-os előírása is közel teljesíthetetlen.</p>
	<p>87. § A járműtelepek elhelyezésére szolgáló területek zöldfelületei esetében elfogadhatónak tartjuk az OTÉK-ban előírt 40 % alól való felmentést. A tervezett 10 % helyett azonban 20-at javasunk.</p>	<p>A funkcióból fakadóan a 10%-ot tartjuk továbbra is reálisnak.</p>
	<p>91. § A kikötői terület zöldfelületi mértéke is OTÉK felmentést igényel, bár ezt a tervezet nem jelöli. A tervezett 10 % helyett ez esetben is 20-at javasunk.</p>	<p>A funkcióból fakadóan a 10%-ot tartjuk továbbra is reálisnak.</p>
	<p>106. §: A közhasználatra nem szánt zöldfelület beépítettségére a többi zöldterülethez hasonlóan és a tervezett 40%-tól eltérően 2%-ot javasunk.</p>	<p>A rendelkezés az észrevételnek megfelelően korrekcióra került, „nyomdahiba” volt.</p>
	<p>108. § (2) bekezdés c) és d) pontok: A pontok törlését javasoljuk, mert a szállodaépítés veszélyét hordozzák</p>	<p>A nem védett turisztikai erdők esetén összefüggő, egytulajdonosú legalább 10</p>

	magukban.	ha erdőterület az építés feltétele, ez kellő korlátozás.
	109. § (2): bekezdés b) pont: Törlését javasoljuk, mert szintén a szállodaépítés veszélyét hordozzák magukban	Védett turisztikai erdő (védelmi erdő) területen a beépíthetőség az OTÉK szerint 0%.
	108-111. §-ok: Az erdőterületen a legkisebb zöldfelület mértékét a jelenleg hatályos előírással megegyezően 90%-ban javasoljuk meghatározni.	Az erdőterületben foglaltak szerint az erdőterület lehet időszakosan növényzetmentes, az erdőművelés „szabályozása” egyébként nem településtervezési jogkör.
	112-115. §-ok: Mezőgazdasági területen a jelenlegi szabályozással megegyezően – a legkisebb zöldfelület mértékét 80%-ban, birtokközpont területen 30%-ban javasoljuk meghatározni. Ha szükséges, *-gal meg lehet jegyezni az idényjellegét.	A mezőgazdasági művelés okán a zöldfelület az általános mezőgazdasági területen időszakos, a nem gyepszínti növény (gyümölcs) termesztő területén részleges, a birtokközpont pedig pl. a gépállomást tartalmazza, egyébként nagy telken. Véleményünk szerint nem indokolt a zöldfelületi minimum előírása.
	127-128. §-ok (3)bekezdés: Javasoljuk az alábbi módon kiegészíteni: Lakóterületi vagy egyéb, a lakásépítést is lehetővé tevő keretövezetbe történő sorolása esetén az átsorolásra kerülő bruttó terület 10%-át az alapfokú ellátást biztosító létesítmények, másik 10%-át zöldterület számára kell területileg meghatározott módon biztosítani.	Erre vonatkozóan a 132.§ rendelkezik.
	138. § (2) bekezdés h) pont: A „külsőterületi” szó elhagyását javasoljuk, hogy telekhatár módosítás esetén a belterülethez tartozó zöldterület vagy erdőterület se csökkenhessen.	A rendelkezés törlésre került, más jogszabályban kell erről rendelkezni (48/1998. (X. 15) Főv. Kgy. rendelet)
ZÖLDÖVEZET KÖZHASZNÚ EGYESÜLET 2006. december 03.	A BÉK tervezete a magasabb rendű jogszabályok rendelkezéseivel ellentétes előírásokat, illetőleg az azokban már szabályozott, meghatározott kérdésekkel átfedő előírásokat jogszerűen nem tartalmazhat. Ez különösen érvényesítendő az Étv.-ben és az OTÉK-ban már meghatározott fogalmak tekintetében arra is figyelemmel, hogy a szakmai meghatározások országosan egységes értelmezése jogszerűen nem bontható meg! Tekintettel arra, hogy a véleményezésre megküldött önkormányzati rendelet tervezete a szabályzat indoklását, illetőleg sem a településfejlesztési koncepciót meghatározó képviselő-testületi határozatot, sem a rendezés célját és várható hatását nem tartalmazza, az erre vonatkozó szakmai észrevételek, javaslatok csak a jogalkotó céljainak feltételezésével fogalmazható meg. Ennek keretében mindenek előtt azt kell megállapítani, hogy a jelenleg hatályos BVKSZ felülvizsgálata és korszerűsítése helyett indokolt volna a nevében is új BÉK előírásainak új jogszabálykénti megfogalmazása, amelynek az Étv.-vel és az OTÉK-kal együttes alkalmazási kötelezettségére is tekintettel indokolt az OTÉK szabályozási szerkezetével megegyező szerkesztési elvének következetes alkalmazása úgy, hogy az OTÉK és a BÉK előírásai akár egybeszerkesztve is megjeleníthetők legyenek a jogalkalmazás egyszerűsítése, megkönnyítése	–

<p>érdekében. Javasolható ennek figyelembevételével a BÉK szövegtervezetének jelentősebb felülvizsgálata és az OTÉK szerkesztési elvének megfelelő átszerkesztése.</p>	
<p>Általános megállapítások:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A tervezet előrelépést jelent a régóta hiányolt, és szükséges konkrétabb megfogalmazások és előírások terén. - Üdvözlendő az „intézményterületek” keretövezet eltűnése, amely a jogszabályokkal való visszaélés és gyaníthatóan korrupciók lehetőségét eredményezte, a sorozatban intézményterületen megjelenő lakóparkokkal - Fontos a tervezetben, hogy végre kísérletet tesz a sok vitát kiváltó magasházak létesítésének szabályozására. - Egyetértünk az elburjánzott reklámfelületek szabályozásával is. - Fontosnak tartjuk a telekösszevonásoknál megjelenő szabályozást, amely maximum 2 telek összevonását engedélyezné, sajnálatos hogy ezt csak a kiemelten védendő területeken írja elő! Elő gyakorlat a kertvárosi részekben a befektetői felvásárlással kialakult telkek egyesítése, majd oda nem illő, és nem illeszkedő, hatalmas méretű lakóömbökből beépítése a családi házak közé! Ezért a telekösszevonás tiltását ezeken a területeken is be kellene vezetni. - Ugyanakkor helyenként túlzott szabályozást is vezetne be. Ilyen például a 18.§ szerinti, a kiemelten kezelendő területekre kötelezően előírandó nyilvános tervpályázat nyertes tervének alkalmazása, amely korlátozza az építettő alapvető döntési jogát arra, hogy megválassza partnereit. Ilyen előírást véleményünk szerint csak állami, vagy önkormányzati beruházás esetén jogszerű megkövetelni. Egyéb esetekben a kötelező elvi engedélyezési terveket kellene csak előírni. - A szintterületi mutatóknál nem látható érdemi szigorítás, inkább helyenként megemeli az eddig is az OTÉK előírásainál magasabb mutatókat, ami jogszabály ellenes! Így az OTÉK szerinti nagyvárosias övezetnél megengedett 3,0-as mutató az Ln-1 övezetnél 4,0, az Ln-T övezetnél 3,5, az Lk-1 az előírt 1,5 helyett 2,5, és 1,75, a kertvárosias övezetnél a megengedett 0,6 helyett 0,7, 0,75, 1,0 található. Véleményünk szerint az OTÉK módosítása nélkül ez jogszabály ellenes. 	<p>–</p> <p>–</p> <p>–</p> <p>–</p> <p>A kertvárosias lakóterületeken az említett témakörökben KÉSZ állapíthatja meg a vonatkozó szabályrendszert.</p> <p>A tervpályázati eljárás lebonyolításának kötelezővé tétele nem ütközik jogszabályba. A városképileg kiemelten védendő karakterű összárosi jelentőségű területek közterületeivel határos épületek esetén továbbra is indokoltnak tartjuk tervpályázat lebonyolítását, de az előírást az alábbiak szerint úgy módosítottuk, hogy ne legyen kötelező nyilvános tervpályázatot kiírni.</p> <p>„18. § (2)</p> <p>b) az a) pontban felsorolt területekkel határos telkekre – bontás esetén - tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.”</p> <p>Az OTÉK nem a szintterületi mutatót, hanem a szintterület-sűrűséget határozza meg, ezeket az értékeket a TSZT kell alkalmazza. A szintterületi mutató a meghatározott sűrűségnek megfelelően került kialakítása, egyáltalán nem jogszabályellenes.</p>
<p>Részletes észrevételek:</p>	
<p>Az 1. § (2) bek. szövegének az Étv.-vel történő kiegészítése lenne indokolt, mert pl. az építészeti legalapvetőbb fogalmak meghatározása csak abban található meg és nem az OTÉK-ban, amellyel együttesen kell a BÉK előírásait alkalmazni.</p>	<p>Szükségtelen a magasabb szintű jogszabályi rendelkezések ismétlése, mivel azok már törvényi szinten szabályozottak.</p>
<p>A 4.§. (1) bek. előírását magasabb rendű jogszabályok már előírják, miáltal átfedő szabályozásként jelenik meg a BÉK-ban, ami nem kívánatos. Helyette</p>	<p>A szöveg jelenlegi formában megfelelő. A Jat beidézése szükségtelen, az ott szabályozottak alapvető szintű előírások, azoknak a jogalkotás során általánosan</p>

<p>utalás lenne javasolható a jogalkotásról szóló törvény Jtv. 1.§. (2) bek, valamint az Étv. 14.§.-ra vonatkozó rendelkezéshelyére.</p>	<p>érvényesülni kell. Az Étv. előírása keretjelleggel sorolja fel azokat az elemeket, amiknek meg kell jelenni.</p> <p>Az általános fogalmak helyett a rendelet meghatározza a fővárosban készülő településrendezési eszközök egységes elnevezéseit.</p>
<p>Az 5. §. (2) bek. előírása minden határérték nélküli és feltétel nélküli eltérési lehetőséget ad a helyi építésügyi hatóságnak a telekalakítás valamennyi engedélyezési eljárása tekintetében, ami elfogadhatatlan és egyben <u>korrupt</u> <u>lehetőséget is teremti</u>! Ezek az esetek az Étv. 24.§. előírása szerinti:</p> <p>„(1) A telekalakítás lehet:</p> <p>a) telekcsoport újraosztása (2. § 22. pont),</p> <p>b) telekfelosztás (2. § 24. pont),</p> <p>c) telekegyesítés (2. § 23. pont), és</p> <p>d) telekhatárrendezés (2. § 25. pont).”</p>	<p>A közterületek kialakíthatóságának érdekében fontos, hogy a keretövezetben meghatározott értéktől indokolt esetben el lehet térni. Pl. abban az esetben, ahol az Lke-4 keretövezetben a kialakult telek el sem éri az új telekalakítás esetén megkövetelt 2000 m²-t, már soha nem lenne lehetőség a mellette lévő közterület szélesítésére.</p>
<p>Az 5. §. (2) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges.</p> <p>Ez az előírás ugyanakkor az Étv. 23.§. (1) bekezdés rendelkezésével is ellentétesnek vélelmezhető, ugyanis a rendelkezés szerint:</p> <p>„23. § (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a <u>jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően</u>.”</p>	<p>Nem ellentétes, mivel közterületi telekhatár csak szabályozási terv alapján alakítható ki, és éppen jelen rendelkezés az a jogszabály, amely lehetővé teszi a keretértéktől való eltérést.</p>
<p>A 6. §. (4) bek. előírásában a „lakótelek” meghatározás ellentétes az Étv. és az OTÉK. rendelkezési elvével, amely szerint az építési telek rendeltetését csak a későbbi beépítése és az építmény használatbavételi engedélye határozhatja meg jogszerűen. Erre is figyelemmel a „lakótelek” helyébe az „építési telek” meghatározás alkalmazása szükséges jogszerűen, arra is figyelemmel, hogy ez esetben a követelmény is általánossá válhat és minden magánútra érvényes lehet! Ennek hiányában ugyanis a többi magánútra vonatkozóan nincs előírás. Így az sem volna eldönthető, hogy amennyiben a magánút több építési telket szolgál ki, de azok beépítése később nem mind lesz „lakótelek”. Ilyen esetben vajon hogy döntsön az engedélyező hatóság?</p> <p>A magánút kialakítási követelményeit egyébként a közutakra vonatkozó külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően kell megállapítani. Erre is figyelemmel a magánút szélességi mérete nem függhet attól, hogy a magánúthoz hány építési telek és azokon hány lakás létesül. A magánútnak ugyanis minden esetben alkalmasnak kell lennie a tűzoltó- és a hulladékgyűjtő gépjárművek beközelkedésére, ami független a magánút által kiszolgált építési telkek és az azokon engedélyezett önálló rendeltetési egységek számától!</p>	<p>A magánútra vonatkozó előírások az igen szerteágazó vélemények figyelembevételével jelentős mértékben átalakultak. A FÉK továbbra sem preferálja a magánút jogintézményének alkalmazását, azt csak általános jelleggel szabályozza. A minimális szélesség meghatározása kerületi hatáskörbe került. Az előírásban nem szerepel már a „lakótelek” meghatározás.</p>
<p>A 7.§. (1) bek. b-c. pontjaiban a „lakás” meghatározás helyébe az „önálló rendeltetési egység” meghatározás pontosítása szükséges, míg a d/ pontban a „lakóépület” meghatározás felülvizsgálata és egyéb rendeltetésű épületekre történő kiterjesztése volna indokolt. Ugyanis a <u>szintterületi mutató nem csak a</u></p>	<p>A rendelkezés az alábbiak szerint módosult:</p> <p>„c) az előírt személygépjármű-tároló területe az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig, férőhelyenként legfeljebb 30 m²,”</p>

	lakóépületekre vonatkozó követelmény.	
	A 8. §. (1) bek. követelményét indokolt volna a 44.§.(4) bek. a-c/ pontjaiban meghatározott feltételekkel kiegészíteni, arra is tekintettel, hogy a közművesítettség mértékére vonatkozóan az OTÉK 8.§.-a a következők szerint rendelkezik:	OTÉK rendelkezéseit jelen rendeletben nem ismételjük
	<i>„8. § (1) Az egyes építési övezetek közművesítettségének módját és mértékét helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben kell megállapítani.</i>	
	(2) A közművesítettség szempontjából a) <u>teljes</u> közművesítettségnek minősül aa) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő) ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, ac) a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte; b) <u>részleges</u> közművesítettségnek minősül ba) a közüzemi villamos energia szolgáltatás, bb) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, bc) az egyedi közművel történő <u>szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés</u> , továbbá bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte; c) <u>hiányos</u> közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn; d) <u>közművesítetlen</u> nek minősül, ha nincs közüzemi közműhálózat.” Erre is figyelemmel a (3) bek. szerinti részlegesen közművesítettnek minősülő területen „tisztítatlan szennyvíz” keletkezése kizárt jogszerűen!	
	A 8. §. (7) bek. szerinti „létesítmény” kifejezés fogalmi meghatározását jelenleg egyik magasabb rendű építésügyi jogszabály sem tartalmazza. Szükséges volna ezért ennek meghatározása, pl. úgy, amint azt az OÉSZ 4. melléklet 66. pontja korábban meghatározta: <i>„66. Létesítmény: az építési telek, az építési terület, illetőleg a terület és a rajta levő építmények együttese.”</i>	A javaslat értelmében a létesítmény fogalmát a mellékletben az a következő szerint határoztuk meg: „Rendeltetési egység, vagy funkcionálisan összefüggő rendeltetési egységek csoportja.”
	A 9. §. előírásának felülvizsgálata, módosítása javasolt. Ha ugyanis egy telek több keretövezetbe tartozik, akkor annak beépítési szabályai egyértelműen nem állapíthatók meg, ezért az ilyen teleknek a keretövezetek határvonala mentén történő kötelező telekmegosztásáról volna indokolt rendelkezni. (Ez a KÉSZ készítésekor mérlegelendő!)	Az észrevétellel egyetértünk, sajnos nem lehet az övezethatáron kötelezően telekhatárt előírni (Állami főépítész többszöri állásfoglalása). A § a jelenleg már kialakult helyzetek kezelésére irányul.
	A 11. §. előírása és az ezáltal használandó 8. számú melléklet alkalmazási lehetősége ellentétes az OTÉK 42.§., illetőleg a 111.§. rendelkezésével, amely szerint: „42. § (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, <u>területek rendeltetésszerű használatához</u> - a (10) bekezdés szerinti eltérő helyi önkormányzati rendelet hiányában -	A 11. § előírása és a 8. számú melléklet nem ellentétes az OTÉK előírásaival, mivel Budapesten kétszintű önkormányzat működik. A Fővárosi Önkormányzat keret jellegű szabályozásához kell igazodnia a kerületi önkormányzatoknak, ez alól az OTÉK 111. §-a nem ad felmentést. A parkolásra vonatkozó keret jellegű előírások 2002. év óta érvényben vannak.

<p>legalább a (2) és (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet <u>kell a telken biztosítani</u>. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többletgépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.</p> <p>(10) A (2) bekezdés /<u>ténylegesen a 4. sz. melléklet/</u> szerint számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől - az) /<u>ténylegesen a 4. melléklet 1. pontja, azaz a lakás és üdülőegység/</u> pont alattiak kivételével - a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján megállapított helyi önkormányzati parkolási rendelet - <u>legfeljebb ±50%-os eltéréssel</u> - eltérő értékeket is megállapíthat. A közlekedési vizsgálatnak ki kell terjednie a szabályozott terület településen belüli elhelyezkedésére, a használati sajátosságaira, a tömegközlekedési ellátottságára és a terület forgalmi terheltségére.</p> <p>(11) Ha a település adottságai lehetővé vagy szükségessé teszik, a települési önkormányzat a település egész vagy rész területén - a helyi parkolási rendeletben szabályozva - a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) kialakítását a legfeljebb 500 m-en belüli parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával az út kezelőjének hozzájárulásával megengedheti. Ilyen esetekben a várakozóhelyek (parkolók) megépítése, továbbá azok használata és fenntartása a parkolási rendeletben rögzített feltételekhez köthetők.</p> <p>A feltételek ellenértékeként a várakozóhelyek (parkolók) kiépítését, illetőleg a meglévők használhatóságát és fenntartását:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parkolóház esetében legkésőbb öt éven belül, - közlekedési területen megvalósuló várakozóhelyek (parkolók) esetében legkésőbb egy éven belül <p>biztosítani kell."</p> <p>„111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv megállapíthat.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél <u>megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat szabályozási terv akkor állapíthat meg, ha</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá b) közérdeket nem sért, valamint c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, <p><u>és ahhoz az ÉT. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményében a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium hozzájárult."</u></p> <p>Ennek megfelelően a 8. számú mellékletnek a lakások és üdülőegységekre vonatkozó eltérési lehetősége (1. pont) módosítása szükséges, arra is figyelemmel, hogy a terület rendeltetésszerű használati, megközelítési lehetősége biztosított legyen!</p>	<p>melyet 2003. évben módosítottak.</p> <p>A vélemény tényleges javaslatára vonatkozóan – tekintettel arra, hogy az OTÉK 2008. szeptembere óta erre lehetőséget ad – a „lakás, üdülő egység esetén, a Belső zóna kivételével, a létesítési kötelezettségtől való eltérés mértéke 0%-ról 0,+50%-ra módosult.</p>
<p>A 11. § (4) bek. előírása szerinti 20 éves bérleti szerződés, ami később bármikor felmondható, az engedélyezett rendeltetési egység biztonságos használhatóságára elfogadhatatlan garanciát biztosítana. E helyett csak a megvalósított rendeltetési egység tulajdonosának személyére telekkönyvbe bejegyzett ráépítési tulajdonjoga fogadható el jogszerűen, amely a hozzátartozó</p>	<p>A más telken történő parkolásra vonatkozó javaslat elfogadásra került, az előírás módosult. Csak a tulajdon megszerzése esetén lehet a meghatározott műszaki szempontoknak megfelelő, más telken lévő parkolót figyelembe venni.</p>

önálló rendeltetési egységgel együtt adható csak el.	
A 11. § (5) bek. b/ pontjában feltehetően nem a „befoglaló”, hanem a „befogadó” létesítményről kell rendelkezni.	A javaslat nem került elfogadásra.
A 11. § (5) bek. e/ pont előírása ellentétes az OTÉK 42.§. (10) bekezdésében kapott ±50%-os eltérési lehetőséggel, ezért törölendő.	A javaslat nem került elfogadásra. Az OTÉK-ban szereplő eltérési lehetőség a parkolók számára vonatkozik. Tárgyi előírásban szereplő eltérés pedig a parkolók elhelyezésére vonatkozik.
A 13. §. (2) bek. előírása csak az OTÉK 42.§. előírására való utalással értelmezhető, amely szerint ugyanis „(8) Tehergépkocsi-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, ahol rendszeres teheráruszállítás szükséges. A rakodóhelyek számát és helyét úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza. (9) Felszíni gépjármű-várakozóhely (parkoló), rakodóhely és autóbusz megálló a) huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél, b) nevelési-oktatási, gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz - 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképesség esetén - 10,0 m-nél közelebb nem lehet.” Egyértelművé kell ugyanis tenni a jogalkalmazó részére azt, hogy az önkormányzati rendelet előírásait minden esetben együttesen kell alkalmazni az Étv. és az OTÉK előírásaival!	A javaslat nem került elfogadásra. Lásd 1. §.
A 14. § előírásának felülvizsgálata javasolt arra is tekintettel, hogy a telek terepfelületén létesíthető parkolóhelyek és azok megközelítési útvonala jelentősen csökkenti a be nem épített telekterület zöldfelületi parkosítási lehetőségét és ezzel együtt a csapadékvíz telken belüli elszikkadásának lehetőségét is. A „lakófunkció” kifejezés helyébe a „lakások és üdülőegységek” parkolási lehetőségéről indokolt rendelkezni, illetőleg a c/ pontban valamennyi nem lakás vagy üdülőegység parkolóiról indokolt egységes és általánosan érvényes előírást alkotni, a fehér folt keletkezésének kiiktatása érdekében. Ez utóbbi esetre vonatkozóan indokolt volna az 50%-os felszíni, terepszintű parkolás lehetőségét jelentősen csökkenteni!	Javaslat nem került elfogadásra. A telek zöldfelületi minimuma egy olyan kötöttség, melyet a felszíni parkoló területe és az eltérését biztosító burkolat nem csökkenthet. Egy telek beépítése az épület – burkolt felületek – zöldfelületek komplex megtervezése alapján alakul ki.
A 14. §. (3) bek. felülvizsgálata és pontosítása szükséges, ugyanis ha a követelmény előírása indokolt, akkor indokolatlan annak csak és kizárólag a lakóépületekre vonatkozó lekorlátozása!	Az előírás minden létesítményre (egyéb) vonatkozik, nem csak a lakófunkcióra.
A 14. §. (5) bek. előírását is indokolt volna minden épület rendeltetésétől függetlenné, azaz általánossá tenni. A kerékpártároló rács terepfelszíni, szabadtéri elhelyezésének kizárását indokolatlannak kell vélelmezni különösen akkor, amikor a gépkocsik terepfelszíni behajtó útja és parkolója is megengedett egyes esetekben, ami lényegesen több zöldfelületet zár ki és a környezeti légszennyező hatása is jelentős.	A javaslat nem került elfogadásra. A kerékpártároló rácsok terep felszíni és szabadtéri alkalmazása nem tiltott. Az előírás azt mondja ki, hogy a hosszú idejű tartózkodást szolgáló létesítményeknél a kerékpárok tárolása is fedett, védett, biztonságos helyen történjék.
A 15. §. (3) bek. pontosítása szükséges „a legközelebbi műszaki létesítménye” tekintetében, amely helyett vagy „a műszaki építménye”, vagy „az autósó”,	A (3) bekezdésben foglaltakat magasabbrendű jogszabály (21/2001. KR. és módosításai) kezeli, a bekezdést töröltük.

parkoló, kútoszlop stb. berendezése" legalább 50 m-es távolsági előírás megfogalmazásának egyértelművé tétele szükséges.	
A 16. §. pontosítása szükséges, arra is figyelemmel, hogy az előírás csak az önálló telken álló, nagy bruttó szintterületű kereskedelmi építményekre vonatkozzon. Ki kell tehát emelni ebből a követelményből a „kereskedelmi funkciót tartalmazó” egyéb rendeltetésű épületek boltjait! Tisztázni szükséges egyébként az „intermodális szerepkör” jelentését.	Az előírás célja az általános szabályozás, nem az önálló telken álló létesítményre vonatkozik. Az intermodális szerepkörű területek a TSZT-ben szerepelnek, az 1. számú mellékleten lehatárolásra is kerültek.
A 16. §. (3) bek. pontosítása szükséges a „nagyobb kereskedelmi létesítményt magába foglaló létesítmény elhelyezése” szövegrészre vonatkozóan, mert a létesítményre vonatkozó és szükségszerű fogalom-meghatározás szerint: <u>Létesítmény: az építési telek, az építési terület, illetőleg terület (azaz az ingatlan) és a rajta levő építmények együttese.</u> Erre is figyelemmel létesítmény nem foglalhat magába másik létesítményt!	A létesítmény fogalmát a mellékletben az a következő szerint határoztuk meg: „Rendeltetési egység, vagy funkcionálisan összefüggő rendeltetési egységek csoportja.”
A 16. §. (4) bek. előírásának a (3) bekezdésre tett észrevétel szerinti pontosítása szükséges. Létesítmények, azaz a kereskedelmi építmények telkei egymás mellett ugyanis csak „zárt sorúak”, azaz egymáshoz csatlakozóak lehetnek. A zárt sorú kifejezés azonban jogszerűen csak a telek beépítési módjára alkalmazható. Ha tehát az egymás melletti építési telkek beépítési módja zárt sorú lenne, akkor a telekhatárokon álló tűzfalakon át a szomszédos telken álló épülettel kapcsolat nem létesíthető. Ilyen esetben ugyanis a két szomszédos telek előzetes összevonása szükséges, ha az övezeti és telekalakítási szempontok alapján egyáltalán engedélyezhető.	A rendelkezés az alábbi szerint pontosult: „6000 m ² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt zárt sorúan sorolni nem lehet.” „Zárt sorú” természetesen a beépítési mód.
A 16. §. (5) bek. pontosítása szükséges, ugyanis a gyalogos alul- vagy felüljáró létesítményén belül kereskedelmi önálló rendeltetési egységek helyezhetők csak el, létesítmények nem! Ebből is látszik, hogy mennyire szükséges a létesítmény fogalom-meghatározása!	Az előírást az alábbiak szerint pontosítottuk: „d) a 2000 m ² -nél kisebb vízszintes alapterületű (lépcsők nélkül számított) alul- vagy felüljárókban az a) pontban előírtak betartása mellett az alábbi funkciók helyezhetők el: közlekedési jegyárúsító hely, nyilvános illemhely, virágárus, hírlapárus, dohánybolt, pénzváltó, információs helyiség, szolgáltató rendeltetésű egység, e) a 2000 m ² -nél nagyobb vízszintes alapterületű (lépcsők nélküli) alul- vagy felüljáróban a telepíthető funkciók köre a d) ponthoz képest vendéglátó létesítmény elhelyezésének lehetőségével bővíthető. A telepíthető funkciók körét és nagyságrendjét KÉSZ-ben kell meghatározni.”
A 17. §. (2) bek. törlése indokolt, mert ez az előírása nem városrendezési követelmény, s főleg nem, ha ezen építési övezeten belüli épületben nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egység (is) létesül, amelyre a követelmény nem is érvényes! Városrendezési követelményként csak az övezetben elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb építménymagassága írható elő, amelyen belüli egyes építményszintek és azokon belül az egyes önálló rendeltetési egységek és helyiségeinek szabad belmagassága jogszerűen városrendezési követelményt nem képezhet!	Az előírást a javaslat alapján pontosítottuk az alábbi szerint: „Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területen új építésű, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség belmagassága legalább 3,00 m kell legyen, kivételt képez a tetőtér ferde síkjai alatt lévő terület.”
A 17. §. (3) bek. előírásának pontosítása szükséges, mivel nehezen	A rendelkezés az alábbiak szerint módosult: „Zárt sorú beépítés esetén – egy

értelmezhető. A követelmény mértékének teljesíthetősége nem károsíthatja a város- utcaképet? A lakásnak egyébként nincs homlokzata, csak a lakást magába foglaló épületnek! E helyett viszont indokolt volna a homlokzati erkélyeknek a telekhatártól való távolsága (pl. legalább 3,0 m.) előírásának megfogalmazása a tűzátterjedési, illetőleg az intimítási hatás (a közvetlen átlátás, áthallás lehetősége) csökkentése, kizárása érdekében is.	telken belül is – új építésű lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatának telepítési távolsága másik homlokzattól mérve - a közterület felőli homlokzat kivételével - legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke."
A 18. §. (5) bek. c/ pont előírásának felülvizsgálata szükséges, ugyanis a part menti közhasználatú területsáv kialakítási kötelezettsége nem „műszaki megoldási lehetőség” kérdése, hanem a tulajdonjog e célra történő kisajátításának függvénye, amit településrendezési feltételként lehet előírni a KÉSZ készítői, jóváhagyásának résztvevői számára.	A vonatkozó előírást az alábbiak szerint módosítottuk: „c) logisztikai (Gksz-LT), honvédelmi (K-HT) és kikötői (K-KT) területek kivételével a part mentén közterületi sávot kell kialakítani."
A 19. §. (2) bek. második mondatát indokolt volna új (3) bekezdésbe átszerkeszteni, ugyanis ez a követelmény minden épület közterületre néző homlokzatára kell hogy érvényesüljön és nem csak az (1) bekezdésben meghatározott területekre.	Egyetértünk, de a FÉK keretében elsődlegesen az összárosi jelentőségű területek közterületi arculatával kívántunk foglalkozni, de KÉSZ-ben e témakör is tovább szabályozható.
A 20. §. (1) bek. második mondatában megfogalmazott követelmény pontosítása indokolt. Nem tiltható ugyanis olyan tájékoztató reklámfelirat, amely nem az épületben folytatott tevékenységre vonatkozik, hanem pl. egy termék márkanévét reklámozza. A tájékoztató eszközök homlokzatalakító káros hatásának mértéke egyébként nem hozható összefüggésbe azzal, hogy az új épületen vagy már meglévő épületen létesül!	Az előírás célja az, hogy már az épület homlokzatának tervezésekor, engedélyezésekor látható és megítélhető legyen a tájékoztató eszközök elhelyezése és mérete, míg ez a meglévő épületekre történő utólagos „applikáláskor” már nem kontrollálható.
A 22. §. (1) bek. követelményértékének (10%) felülvizsgálata indokolt. Ugyanis a takaratlan nagyfelületű tűzfalak szomszédos épülettel történő letakarásáig indokolt volna a tűzfalat átmenetileg akár reklám-grafikailag is díszíteni.	Nem tartjuk kedvezőnek az épületek léptékével vetekedő reklám-grafikai megoldásokat.
A 22. §. (3) bek. előírásának pontosítása indokolt. A Duna-partjai mentén a Dunára néző épülethomlokzatok tetőzetén, oromfalain fényreklám nem helyezhető el. Az „egy tömb mélységben” korlátozás feleslegesnek vélelmezhető. E helyett a Dunáról vagy annak túlsajáról látható fényreklám elhelyezési tilalmának előírása volna kívánatos.	„A Dunáról vagy annak túlsajáról látható” megfogalmazás nem egyértelmű, ezért kerestünk egzaktabb meghatározást.
A 22. §. (4) bek. b/ pont előírásának pontosítása szükséges. Ugyanis indokolatlannak vélelmezhető ezen előírás követelménye alól a lakóépületek kizárása, ha ez a követelmény egyáltalán szükséges.	Az enyhébb előírás a lakóépületek számára azért indokolt, mivel így kiemelten elősegíthető az enyhébb, az avult társasházak felújítása.
A 23. §. (2) bek. szövegpontosítása indokolt a következők szerint: „...ellátó egészségügyi intézmény közterületi környezetének rendezése...”	A javaslat elfogadásra került.
A 23. §. (8) bek. pontosítása szükséges, ugyanis a gondolatjelek közötti „-az előkerttel átellenes oldalán-” szövegrész nem értelmezhető.	A szövegrészt pontosítottuk, hogy teljesen egyértelmű legyen a szándék.
A 24. §. (2) bek. előírásának törlése indokolt, ugyanis az vélelmezhetően nincs összhangban az OTÉK 39.§. rendelkezésével. Ezen OTÉK előírás szerint ugyanis: „39. § (1) Közterületen építményt elhelyezni csak a helyi építési szabályzat alapján szabad.	Az előírás nem mond ellent a hivatkozott jogszabálynak, hanem szigorítja azt. A közterület szélességének %-os mértékben történő igénybevétele különböző köztárgyak, berendezések elhelyezése számára természetesen csak a hivatkozott jogszabály egyéb rendelkezéseivel együtt alkalmazható.

<p>(2) A járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha</p> <p>a) az a járda előírt legkisebb hasznos szélességét (gyalogossáv) - más hatósági előírás hiányában 0,75 m többszöröse, de legalább 1,50 m - nem csökkenti,</p> <p>b) a rendeltetésszerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,</p> <p>c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti,</p> <p>d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza (2. ábra).</p> <p>(3) A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak. Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető. A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat."</p> <p>Ezen kormányrendeleti követelmény szigorítása lehetséges csak jogszerűen, ha az indokolt, de a közterület %-os igénybevétele nincs összhangban az OTÉK követelményrendszerével.</p>	
<p>A 24. §. (4) bek. második mondatának előírása felülvizsgálatra szorul, és törlése javasolható. Ugyanis az előkert nélküli épület utcai földszinti homlokzati nyílászáróitól 3,0 m-es távolságra engedélyezhető pavilon elhelyezési lehetősége vélelmezhetően tűzvédelmi szempontból is ellentétes az OTÉK 36.§. előírásával, arra is tekintettel, hogy a közterület is szomszédos teleknek minősíthető! Ilyen esetben pavilon helyett az előkert nélkül álló épületben indokolt a paviloni funkció céljára egy földszinti üzlethelyiséget kialakítani, illetőleg igénybe venni.</p>	<p>Egyetértünk, hogy zártos beépítés esetén elsődlegesen a földszinti helyiségeket célszerű üzletként kialakítani. Amennyiben mégis szükséges pavilonok elhelyezése, azokat természetesen a vonatkozó egyéb jogszabályok (pl. tűzvédelmi előírások) betartásával kell telepíteni.</p>
<p>A 24. §. (7) bek. előírásának pontosítása szükséges a következők szerint: „... csoportosan is elhelyezhetők, de a bruttó alapterületük <i>egyenként</i> nem haladhatja meg a 12,0 m²-t.”</p>	<p>Az előírást az alábbiak szerint módosítottuk: „(7) Pavilonok – egységes megjelenést biztosító tervek alapján – csoportosan is elhelyezhetők, de összesített bruttó alapterületük nem haladhatja meg a 48,0 m²-t.”</p>
<p>A 27. §.(1) bek. változatai közül az A. változatot támogatjuk.</p>	<p>A magasházak létesítését szabályozó eredeti, három javasolt változat közül a Fővárosi önkormányzat illetékesei a "B" változat kidolgoztatása mellett döntöttek. E változat szerint a korábbi részletes vizsgálatokra és elemzésekre alapozottan toronyházak és magasházak csoportja a történeti városmagtól távolabb fekvő, de kitüntetett városszerkezeti helyzetben lévő Csepel-sziget északi részén építhető. A hatályos BVKSZ-ben meghatározott, magasházak építését megengedő zóna lehatárolása nem módosul.</p>
<p>A 28. §. (1) bek. előírásának feltételei között szükséges megemlíteni az OTÉK 35. és 36.§. (oldalkert, hátsókert mérete, épületek közötti legkisebb távolság) előírásainak megtartási kötelezettségét is, amelynek túllépése esetén az épületmagasítás jogszerűen nem engedélyezhető!</p>	<p>Magasabbrendű jogszabályok betartásának kötelezettsége evidencia, erről a FÉK 1. § (2) bekezdés rendelkezik is. Az OTÉK-tól való eltérést e vonatkozásban a FÉK nem tartalmaz. Az építési helyeket máskülönben KSZT határozza meg, amely a FÉK rendelkezései szerint magasépítmények építése esetén kötelezően készítenő.</p>
<p>A 28. §. (2) bek. előírásában jelzett (2) bek. hivatkozás feltehetően helyesen:</p>	<p>A szövegrész, amelyre az észrevétel vonatkozik módosult, értelemszerűen</p>

„(1)”!	változott a bekezdések számozása is.
A 30. §-31. §. (1)-(2) bek. előírása nyelvtanilag pontosításra szorul, mert nem világos a megfogalmazás alapján az, hogy a követelmény mely keretövezetre vonatkozik! (Területileg lehatárolt, magasépítmény ugyanis nincs!)	A szövegrész, amelyre az észrevétel vonatkozik, módosult.
A 32. §. (2) bek. előírásának pontosítása indokolt annak érdekében, hogy a toronyházak és magasházak helykijelölése csak KSZT-vel lehetséges, tehát a térségi átszellőzési vizsgálat és elemzés készítésének kötelezettsége is a KSZT készítőjét terheli. Ezzel egyidejűleg indokolt volna a környezeti hatásvizsgálat készítésének kötelezettségét is előírni, különös tekintettel a szomszédos és csatlakozó ingatlanokra, úthálózatokra, a terület közlekedési leterhelésére vonatkozóan.	A rendelkezések szerint magasépítmény létesítését lehetővé tevő KSZT-hez kötelezően alátámasztó munkarészként átszellőzési és benapozási vizsgálatot kell készíteni. <u>Környezeti hatásvizsgálat</u> készítésének kötelezettségét magasabbrendű jogszabály (a 314/2005. sz. Korm. rendelet) határozza meg.
A 32. §. (4) bek. előírás indokoltságának felülvizsgálata szükséges arra is figyelemmel, hogy a tervezett <u>építménymagasságot</u> a KSZT kidolgozása során miként lehet <u>a funkcióhoz tartozó technológiai leírással igazolni</u> . Nem világos az sem, hogy minek a funkciójáról lenne szó a KSZT kidolgozása során, netán a keretövezet rendeltetéséről, vagy az annak területére épülő építmények nem is sejthető funkcióinak kevert jellegű megjelenéséről.	A szóban forgó építmények magasságát jellemzően technológiai előírások is befolyásolják. A legkisebb építménymagasság megválasztása érdekében célszerűnek tartjuk a technológiai igényeket indokolni.
A 33. § előírásának megfogalmazása nem térhet el az OTÉK 1. sz. melléklet 73. pontjában meghatározott „Telek aktív zöldterülete” fogalom-meghatározásától! A kötelező zöldfelületre vonatkozó követelmény vélelmezhetően rontja a jelenleg hatályos BVKSZ 3.§. előírásait, amely szerint: „(5) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület <u>sík vetülete értendő</u> , ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/3-át. (7) A terepszint alatti építmény tetőkerti zöldfelülete csak akkor számítható be teljes mértékben a legkisebb zöldfelület értékébe, ha: a) a terepviszonyok miatt a gépjárművek elhelyezése csak támfalgarázként kialakított sor- vagy teremgarázsban oldható meg, és a terepszint alatti építmény feletti földtakarás legalább 1,0 m vagy b) a síknak tekinthető terep esetén a terepszint alatt kialakított létesítmény felett legalább <u>2,0 m-es földtakarású zöldfelület kerül kialakításra.</u> ” Ennek megfelelően a (4) bek. jelentősen enyhítő hatású előírásának szigorító módosítása szükséges, arra is figyelemmel, hogy az OTÉK 9.§-a a következők szerint rendelkezik:	Az OTÉK módosítását követően a rendelkezést átdolgoztuk az összhang biztosítása érdekében.
„9. § A helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben - a főváros esetében a szabályozási kerettervben is - <u>gondoskodni kell</u> a település igazgatási területén a <u>klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből</u> , a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes <u>zöldfelületi rendszer kialakításáról</u> , valamint az épített környezet alakítani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről.” Különösen fontosnak tartható ez a Főváros területén egyre rohamosan csökkenő zöldfelületek megóvása, pótlási kötelezettségének szigorítása érdekében. A mai	A bekezdést töröltük, mivel az OTÉK a zöldfelületek beszámíthatóságáról rendelkezik.

technológiai lehetőségek alapján elvárható volna, hogy az előírt legkisebb zöldfelületbe kizárólag a legalább 2,0 m vastag földtakarású födémelek felületét lehessen beszámítani, amelyen háromszintes zöldnövényzeti telepítési és fenntartási kötelezettsége is előírható.	
A 34. §. (1) bek. pontosítása indokolt a következők szerint: figyelembe... „A kötelezően biztosítandó zöldfelület számítása során a telek területén belül fekvő vízfelület csak a Vk, ...vehető figyelembe.”	A bekezdést töröltük, mivel az OTÉK szerint a vízfelületeket nem lehet beszámítani.
A 34. §. (3) bek. előírásának törlése javasolható, ugyanis az épületfalra felfuttatott növényzet nem tudja biztosítani az aktív talajkapcsolatú zöldfelület csapadékszivárgatási képességét, ami a háromszintes aktív zöldterület elengedhetetlen és mellőzhetetlen teljesítőképessége! A kötelező legkisebb zöldfelület egyébként a beépítésre szánt telekterületre vonatkozik az (1) bek. meghatározása szerint is!	Az OTÉK-nak megfelelően a rendelkezést pontosítottuk: „A belső zóna területén meglévő beépítés bővítése esetén tetőkert helyett homlokzati zöldfelület is létesíthető, amennyiben a telepített kúszó-kapaszkodó növény szabad talajkapcsolatú és a telken belül gyökerezően telepített.”
A 34. §. (2), (4) és (6) bek. előírásából törlésre javasolható az épített és a tervezője által előre számításba vehető vízfelület: „de legfeljebb a keretövezetre meghatározott zöldfelületi mérték X %-a erejéig”, azaz ezt a keretövezet területén belül fekvő egyes telkekre csak a KÉSZ-ben lehet meghatározni - ha ez a korlátozás indokolt- úgy, hogy ez a követelmény az ingatlantulajdonos építettő, a tervező és az engedélyező hatóság által is azonos módon és egyértelműen legyen alkalmazható. A vízfelület egyébként zöldfelületként elfogadhatatlannak vélelmezhető!	A rendelkezések helyett az alábbi előírás javasolt: „A beépítésre szánt keretövezetekben a magasabb rendű jogszabályban meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték és jelen szabályzatban előírt zöldfelületi mérték különbözetébe a vízfelület 50%-ában beszámítható, ha a víz mélysége legalább 30 cm.”
A 34. §. (5)-(6) bek. törlése volna indokolt, ugyanis a műfü sportburkolat nem tudja biztosítani az aktív talajkapcsolatú zöldfelület csapadékszivárgatási képességét, ami a háromszintes aktív zöldterület elengedhetetlen és mellőzhetetlen teljesítőképessége! Ennek kompenzálására a K-SP és a Vk-Z keretövezetre előírt zöldfelület mértékének aktív zöldfelületként kialakítható mértékét kell teljesíthető mértékben megkövetelni, amibe a műfü burkolat semmilyen mértékben nem vehető figyelembe, miként a salakfelület sem!	Törlésre került.
A 35. §. (2) bek. előírásának pontosítása szükséges, ugyanis a védett közparkokban, közkertekben, stb. területeken nem az építési tevékenység végzésének engedélyezését, hanem a kialakult zöldfelület csökkentését indokolt KSZT készítésének feltételéhez kötni.	Az eredeti javaslatot tartjuk továbbra is indokoltnak, természetesen figyelemre kell lenni a kialakult zöldfelületekre.
A 36. §. (5) bekezdésében említett „fedett növényállomány” fogalom-meghatározásának pótlása szükséges.	Véleményünk szerint nem szükséges definiálni, egyértelmű fogalom.
A 36. §. (6) bek. a/ és c/ pont előírásának pontosítása indokolt, ugyanis feltehetően környezetvédelmi szempontból nem az üzemanyagtöltő állomás, illetőleg a telephely bejárata, hanem maga az üzemanyagtöltő állomás és a telephelyi tevékenység környezeti hatása követelhet védőtávolságot!	Az eredeti javaslatot fenntartjuk.
A 37. §. (1) bek. előírásának pontosítása szükséges. Ha ugyanis a meghatározott telekterületen belül a zöldfelület nem csökkenthető, akkor ez a pótlási kötelezettséget is jelenti, ami azonban ezáltal kizárja az új beépítés vagy új	A rendelkezés átdolgozásra került az alábbiak szerint: „Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gksz, Gip) területek

	burkolat létesítési lehetőségét! Teljesíthetetlen követelmény előírása tilos!	telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretővezetre megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni."
	A 37. §. (6) bek. előírásának pontosítása szükséges, ugyanis nem világos az, hogy egy telken belüli és egy 1000 m ² -nél nagyobb tetőfelületre vagy az egy telken több épület összesített tetőfelületeire kell az előírást alkalmazni.	A rendelkezést pontosítottuk. „Új, vagy bővítésre kerülő lapos tetős épületeken, 1000 m ² -nél nagyobb, új tetőfelület esetén a tető felületének legalább a 75%-án tetőkertet kell létesíteni."
	A 37. §. (7) bek. előírásának pontosítása szükséges, a következők szerint: „Lakó, üdülő, egészségügyi, szociális és (nem vagy!) oktatási rendeltetésű önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület és üzemanyagotöltő állomás telekhatárai között legalább 50 m-es távolságnak kell lennie.” A követelmény ugyanis független attól, hogy az említett építési telkek közül melyiket építik be előbb, illetőleg az említett önálló rendeltetési egységek közül melyiket létesítik előbb!	E bekezdésben foglaltakat magasabbrendű jogszabály (21/2001. KR. és módosításai) kezeli, a bekezdést töröltük.
	A 38. §. (3) bek. és a 113. §. előírásának törlése javasolható, ugyanis az Mk. jelű kiskertes mezőgazdasági volt zártkerti keretővezet jogalap nélküli fenntartása elfogadhatatlan. Ezen mezőgazdasági növénytermesztés és állattenyésztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás rendeltetésére szolgáló terület építésügyi követelményeit az OTÉK 29.§-a írja elő. A 38.§. felszínmozgás-veszélyes, alábányászott és karsztos területén felvő Mk. keretővezetű telken, annak teleknagyságától függetlenül a terepszint alatti pince létesítésének megengedése szakmai szempontból is megkérdőjelezhető, a 38. § (5) és (10) bek., valamint az Étv. 2. § 9. pont rendelkezésére is figyelemmel!	Az eredeti javaslatot fenntartjuk.
	A 39. § (1) (2) bek. előírásának törlése javasolható. Az ügyben ugyanis az OTÉK a következők szerint rendelkezik: „2. § (1) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételeit és módját az e rendeletben foglaltak szerinti településrendezési tervben (településszerkezeti és szabályozási terv), illetőleg helyi építési szabályzatban kell meghatározni. (2) A főváros esetében a településrendezési eszközök tekintetében az Étv. 14. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.	Az előírás pontosításra került az alábbiak szerint: „(1) Zártorú beépítési mód szerint beépíthető területen új épületet KÉSZ alapján lehet építeni, a jellemzően zártudvaros területek esetén új épület csak KSZT alapján helyezhető el.” A (2) bekezdés törlésre került.
	4. § (1) A szabályozási tervben, a helyi építési szabályzatban kell meghatározni, megállapítani az Étv. 12. §-ának (5) bekezdésében és 13. §-ának (2) bekezdésében előírtakat. A területfelhasználási egységeket az e rendelet rendelkezéseinek megfelelően építési övezetekre, illetőleg övezetekre kell tagolni. (3) A helyi építési szabályzat a település igazgatási területén, a helyi sajátosságoknak megfelelően az építés rendjét - annak feltételeinek és módjainak meghatározásával - megállapító helyi települési önkormányzati rendelet.	

<p>6. § (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból</p> <p>(3) Az igazgatási terület</p> <p>a) beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint</p> <p>1. lakó-,</p> <p>2. vegyes-,</p> <p>3. gazdasági-,</p> <p>4. üdülő-,</p> <p>5. különleges-,</p> <p>építési övezeti területeként (területfelhasználási egységként) lehet megkülönböztetni.</p> <p>(4) A területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a szintterület-sűrűség és a közüzemi közművesítettség mértékét.</p> <p>7. § (1) A területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre, továbbá azokat beépítésre szánt területek esetén építési övezet(ek)be, beépítésre nem szánt területek esetén övezet(ek)be kell sorolni.</p> <p>(2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli - azonos helyzetben lévő - telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg."</p> <p>Mindezek alapján az egyes építési övezetek területére vonatkozó előírásokat minden esetben csak helyi építési szabályzatban (KÉSZ) lehet meghatározni, amelynek kötelező melléklete a szabályozási terv (KSZT). Nem fordulhat tehát elő az, hogy valamely beépítésre szánt területi telekre nem vonatkozik KÉSZ előírás! Ezért a felesleges és értelmetlen előírás törlése szükséges!</p>	
<p>A 39. § (4) bek. utolsó mondatának pontosítása indokolt a következők szerint: „Előkert esetében... a <u>földszinti lakóhelyiség legkisebb padlószintmagasságát</u>."</p>	<p>Az előírás pontosításra került az alábbiak szerint: „A kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) kivételével zártosított beépítés esetén, amennyiben az előkert 5,0 m-nél kisebb, lakás az épület közterület felőli épületrész földszintjén nem helyezhető el. Előkert esetében KÉSZ-ben kell meghatározni a lakóhelyiség földszinti padlószintjének minimális magasságát."</p>
<p>A 40. § előírásának felülvizsgálata és törlésének megfontolása kívánatos. A keretes zártudvaros telekkebeépítés további megengedése, vélelmezhetően nem kívánatos, mert a belső udvarra nyíló helyiségek természetes bevilágítási, szellőzési lehetősége csökkent értékű, az egyes helyiségek intimitása szinte nulla, az ilyen telekuzsora alapján létesített bérházak fokozatos megszüntetése indokolt, míg hasonló új beépítési lehetőség megengedése elfogadhatatlan, ilyen célú KSZT lehetősége a 21. században megengedhetetlen!</p>	<p>Több észrevétel alapján egy általánosíthatóbb, az utcai és az udvari légtérarányok meghatározásán alapuló és az utcai beépítés legnagyobb magasságát, az utcai homlokzatmagasságát és a beépítés legmagasabb pontját is definiáló (ún. „kubuszsabály”) bevezetését javasoljuk az alábbiak szerint:</p> <p>Mindezek alapján a 40. § az alábbiak szerint módosul:</p> <p>„40. §</p> <p>(1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zártosított beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb</p>

		<p>magasságát (Ubm), a max. utcai homlokzatmagasságot (Uhm) és az épület legmagasabb pontját (Élp) minden utcaszakaszra vonatkozóan.</p> <p>Az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.</p> <p>Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (Ubm) értéke az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.</p> <p>Az épület legmagasabb pontja (Élp) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb, mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.</p> <p>(2) A legkisebb udvarméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.</p> <p>(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvarméret akkor alkalmazható,</p> <p>a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 12,00 m.</p> <p>b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvarméret 1,5-szerese és</p> <p>- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvarméret + 6,00 m, vagy</p> <p>- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja,</p> <p>(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:</p> <p>a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-től számított udvarméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvarméret betartása mellett,</p> <p>b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> - az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalas volt és - a szomszédos kialakult udvarméret legalább 12 m és - a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvarméret 1,5-szerese" <p>Fentiekkel összefüggésben az alábbi új fogalmak bevezetésére tettünk javaslatot:</p> <p>Ubm: utcai beépítés legnagyobb magassága</p> <p>Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölél, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölé semmilyen építményrész vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület felőli oldalon:</p> <p>a) a kémény, a villámhárító, valamint</p>
--	--	---

	<p>b) – ahol KÉSZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola stb.) kivételével.</p> <p>Élp: Építmény legmagasabb pontja $\text{Élp} = \text{Ubm értéke} + 6,0 \text{ m.}$</p> <p>Uhm: Utcai homlokzat legnagyobb magassága Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L) Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</p> <p>Usz: Udvarszélesség Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Usz)</p> <p>Udvari térarány Az udvari térarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. ($\text{Élp}/\text{Usz}=1,5$)</p>
<p>A 41. §. (1)-(2) bek. előírásának pontosítása szükséges. A megfogalmazott illeszkedési követelményt ugyanis csak a tűzfalal közvetlenül egymáshoz csatlakozó épületek esetére volna indokolt leszűkíteni, azaz nem csak a zárt sorú, hanem az ikresen csatlakozó vagy a megszakított zárt sorban oldalhatáron álló új épületekre is.</p>	<p>A városképi illeszkedés, csatlakozás követelményeire vonatkozó részletes szabályozást a KÉSZ-ek hatáskörébe utaltuk és így módon a 41. §-t lényegesen leegyszerűsítettük az alábbiak szerint:</p> <p>„41. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét.</p> <p>(2) KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni.</p> <p>(3) Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozást), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni.”</p>
<p>A 42. § (2) bek. előírásának felülvizsgálata indokolt. Elfogadhatatlannak vélelmezhető ugyanis az, hogy ha a telken több önálló telekkönyvi albetétet képezhető önálló rendeltetési egység létesíthető, akkor az önálló rendeltetési egységeként kötelezően létesítendő gépjármű-elhelyezési tároló csak és kizárólag tömbgarázsban valósítható meg. Ez az előírás ugyanis városképi, utcaképi szempontokat felülíró tulajdonjogi kérdést szabályoz, ami indokolatlannak vélelmezhető! Ilyen alapon az utcai homlokzatokra nyíló üzlethelyiségek bejáratainak száma is korlátozható lehetne, ami abszurd volna?!</p>	<p>Az eredeti javaslatot fenntartjuk.</p>

A 42. § (3) bek. előírásának pontosítása szükséges, ugyanis a második mondatban használt „homlokzatmagasság” megállapításának szabálya hatálytalanná vált az OTÉK alapján, ezért e helyett csak az első homlokzatsík építménymagasságáról lehet szó jogszerűen!	A rendelkezést pontosítottuk: „A lejtő felőli (első) homlokzat magassága legfeljebb 4,5 m lehet. Ezen homlokzat vízszintes élvonalára – ennek hiányában az azt helyettesítő vízszintes képzett vonalra – illesztett és az épület felé irányuló, a vízszintessel az eredeti átlagos tereplejtéssel azonos szöget bezáró sík fölé építményrész – a kémények, szellőzők, tetőszervevények kivételével – nem nyúlhat.”
A 43. § előírásának kiegészítése szükséges, különösen a további övezetek táblázatai tekintetében, Ugyanis az OTÉK 7.§. (3) bek. előírása szerint az építési övezetre vonatkozóan <u>kötelezően meg kell határozni az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet</u> , ezen belül a megengedett legkisebb utcafronti telekszélességet. A megengedett építménymagasság, épületek közötti legkisebb távolság és a telek beépíthetősége e nélkül összefüggés-rendszerben nem határozható meg!	A keretszabályzat nem minden értéket határoz meg, teljes körűen a KÉSZ-ben kell szabályozni.
A 45. § (1) bek. előírásának pontosítása szükséges, ugyanis a jogszabályban alkalmazott követelmények fogalom-meghatározása szerinti kifejezés nem lehet eltérően értelmezhető! Az OTÉK 1. sz. melléklete 23. pontja szerint csak „építménymagasság”-a lehet az épületeknek, „épületmagasság”-a nem!	Az OTÉK 11. § (1) bek. szerint a nagyvárosias lakóterület „12,5 m-es <u>épületmagasságot</u> meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál”, tehát a fogalom az OTÉK-nak megfelelt. Az előírást mégis „építménymagasságra” módosítottuk.
A §. Kiegészítése volna indokolt, amely szerint <u>Ln-1 övezet csak teljesen közművesített terület lehet!</u> (Természetesen az OTÉK 8.§. előírásának megfelelően értelmezve!)	A FÉK 8. §-a rendelkezik általánosan a közművesítettség mértékéről, külön kiegészítés az Ln-1 keretövezetre nem szükséges.
A 45. § (2), 46.§ (2), stb! bek. valamint a 94. § (3) és a 95. § (2) és a 96. §. (4) bek. előírásának pontosítása szükséges a „létesítmény” fogalom-meghatározási szükségessége alapján, amely szerint a létesítmény nem helyezhető el!	A létesítmény fogalmát definiáltuk.
A 45. § (4) bek. előírásának törlése javasolt. Az övezet területén elhelyezhető építmények taxatív felsorolását a (2)-(3) bek. előírása már tartalmazza, ezért nyilvánvaló, hogy ezen túlmenő, régen „melléképület”-nek nevezett önálló épület nem létesíthető, fennmaradása nem engedélyezhető!	Az előírás törlése ahhoz vezetne, hogy pl. vendéglátó önálló épületként egy lakóépület telkén megjelenhetne. Az előírás megtartását javasoljuk.
A 45. § 1. sz. táblázatánál a szintterületi mutató 4,0 értéke ellentétes az OTÉK 3,0 mutatójával.	A 4,0 értékű szintterületi mutató nem ellentétes az OTÉK-kal, mivel csak szintterület-sűrűséget határoz meg.
A 46. §. (1) bek. előírásának pontosítása szükséges az övezetben elhelyezhető „legfeljebb ötszintes” lakóépület követelmény törlésével. Ez az előírás ugyanis nem érvényes az övezetben a (2) bekezdésben meghatározott egyéb főrendeltetésű épületekre sem, s ugyanakkor a „földszint + négy szint” nem értelmezhető az OTÉK építményszintre vonatkozó fogalom-meghatározásával ellentétesen! Ilyen szintszámra vonatkozó korlátozást egyébként egyetlen más keretövezeti előírás sem tartalmaz, ezért ezen túlszabályozás megszüntetése indokolt és szükséges! Helyette elegendő lenne az előírt maximális 20,0 m-es építménymagasság.	A rendelkezést az alábbiak szerint módosítottuk: „A keretövezet területe a hagyományos beépítésű, jellemzően zártosú, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb ötszintes (földszint + négy emeleti szint, amibe a tetőtéri szint is beleszámít) épületek elhelyezésére szolgál. A megengedett építménymagasság meghaladhatja a 12,5 m-t.” A szintszám meghatározása továbbra is indokolt, mivel az Ln-2 jelű keretövezetbe sorolt, hagyományos belvárosi területnek ez a fő karaktereleme, ami megkülönbözteti az Ln-1 keretövezettől.
A 47. § (1) bek. kiegészítő pontosítása szükséges a keretövezet területének	A FÉK 8. §-a rendelkezik a közművesítettség mértékéről.

kötelező teljes közművesítettségi mértékére vonatkozóan!	
A 47. § (4)-(6) bek. előírásának felülvizsgálata indokolt, ugyanis az egyes keretövezetek KÉSZ-beni meghatározásához eleve szükséges KSZT készítése, ezért ennek „beépítési terv-kénti” alkalmazása helyett az elvi építési engedélyezési eljárás kötelezővé tétele lehetséges jogszerűen! Az üszótelek fogalmát mellőzni szükséges s jövőben, mert ilyen „építési telek” a földhivatali tulajdonlapra már be nem jegyezhető jogszerűen!	Az egyes keretövezetek KÉSZ-ben meghatározásához KSZT-beni meghatározásához KSZT készítése nem feltétlenül szükséges. A rendelkezés megtartása indokolt. Az üszótelek fogalmát a 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet tartalmazza.
A 47. § (7) bek. előírásának felülvizsgálata indokolt, ugyanis a kialakítható lakótelepen elhelyezendő alapintézmények körét a KÉSZ részét képező KSZT-ben kell önkormányzati rendeletben meghatározni, előírni!	A rendelkezés csak a kereskedelmi létesítmény maximális méretét határozza meg, megtartása továbbra is indokolt.
A 48. §. 3.sz. táblázatában a 3,5 szintterületi mutató ellentétes az OTÉK 3,0 mutatójával.	A szintterületi mutató nem ellentétes az OTÉK-kal, mivel csak szintterület-sűrűséget határoz meg.
A 48. § (1) bek. pontosítása szükséges, mivel „üszótelek” a telekkönyvezés szabályai szerint jogszerűen nem kezelhető!	Az üszótelek fogalmát a 85/2000 (XI.8.) FVM rendelet tartalmazza.
A 49. § (1) bek. pontosítása szükséges, mivel a továbbiakban csak az OTÉK előírásának megfelelő építménymagasság alkalmazható, „épületmagasság” kifejezés nem értelmezhető!	Az OTÉK 12. § (1) bek. szerint a kisvárosias lakóterület „12,5 m-es <u>épületmagasságot</u> meghaladó lakóépületek elhelyezésére szolgál”, tehát a fogalom az OTÉK-nak megfelelt. Az előírást mégis „építménymagasságra” módosítottuk.
A 49. § (2) és az 50. § (2) valamint az 51. § (2) bekezdésben pontosítandó a „létesítmény is elhelyezhető” meghatározás.	A létesítmény fogalmát a mellékletben az a következő szerint határoztuk meg: „Rendeltetési egység, vagy funkcionálisan összefüggő rendeltetési egységek csoportja.”
A 49. §. (5) bek. szövegének pontosítása indokolt, ugyanis nem világos, hogy bruttó vagy nettó szintterületről van szó.	Kiegészítésre került, bruttó szintterületről van szó.
A 49. §. 4. táblázata ellentétes az OTÉK-kal. A beépítési % 60 helyett 70, a szintterületi mutató 1,5 helyett 2,5!	A saroktelekre vonatkozó rendelkezést a javaslatnak megfelelően töröltük, a szintterületi mutató csökkentését nem tartjuk indokoltnak.
A 19. § második (5) bek., valamint az 50. § (6) bek. előírásának törlése indokolt, mivel az új Étv és OTÉK előírása szerint a melléképület fogalma megszűnt!	Nem melléképületekről van szó, nem indokolt a rendelkezés törlése.
Az 52. § (6)-(8) bek. felülvizsgálata szükséges, ugyanis az OTÉK előírása szerint minden építési telken több szerkezetileg egymástól független épület is elhelyezhető a szabályozási terv szerinti építési helyen belül az előírt beépítési % határain belül!	A (6) és (8) bek. törlésre került.
Az 53. § (3) bek., és a 60. § (5) bek., továbbá a 65. § (6) bek. felülvizsgálata szükséges, ugyanis az OTÉK rendelkezésének megfelelően a lakóövezeti építési telkeken minden esetben megengedett a káros környezeti hatást nem keltő funkciójú önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épület (ÉS NEM MELLÉKÉPÜLET!) elhelyezése, beleértve a kisipari, szolgáltatói, kereskedelmi, vendéglátó, gyógykezelő funkciókat is!	A rendelkezések megtartása véleményünk szerint indokolt.
Az 53. § 7. sz. táblázatában a szintterületi mutató ellentétes az OTÉK-kal, 0,7 illetve 1,0 a megengedett 0,6-al szemben!	A szintterületi mutató nem ellentétes az OTÉK-kal, mivel csak szintterület-sűrűséget határoz meg.
Az 55. § (1)-(5) és az 57. § (1)-(5) valamint az 59. § (1)-(9) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges. Az önálló rendeltetési egységek közül csak a lakások	Az 55.§ és 57.§ (2) és (4) bekezdései törlésre kerültek, az 59.§ második és negyedik bekezdését szintén töröltük.

számának korlátozása ellentétes a településrendezés általános elvi felfogásával, a telken elhelyezhető épületek számát is csak a beépítettség %-os mértékével lehet jogszerűen korlátozni. Az épületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú volt melléképületre vonatkozó szabályozást el kell felejtetni! A keretövezetben „egy épület bruttó alapterület”-ére vonatkozó korlátozás törlése szükséges, mert ezt a telek területének %-os beépítettségi követelménye biztosítja! (És ha a telken több épület kerül elhelyezésre?) Minden telken elhelyezhető annyi önálló épület, amennyit a telek előírt megengedett legnagyobb beépítettsége lehetővé tesz, függetlenül attól, hogy annak mi a jellemző rendeltetése, lakó, vagy járműtároló.	A többi rendelkezés megtartása véleményünk szerint indokolt.
A 62. § (1), (6). bek. előírása ellentétes a 11. számú táblázatban előírt 10, 15%-os legkisebb zöldfelületre vonatkozó követelményével! Az előírás felülvizsgálata szükséges.	Az összhangot az alábbi módosítással biztosítottuk: „Zártosorú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken közforgalmú létesítmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb, az előírt legkisebb zöldfelületi mérték ez esetben tetőtertként kialakítható. 1945 előtt épült, közforgalmú épület udvarának üvegterővel történő lefedése KSZT alapján lehetséges, ez esetben a zöldfelületi mérték biztosításától el lehet tekinteni.”
A 64. § (3) bek. felülvizsgálata indokolt, ugyanis nem zárható ki a taxatív felsorolásból a nevelés-oktatási, egyházi, szolgáltató rendeltetésű épület, illetőleg ilyen rendeltetésű önálló rendeltetési egységet is tartalmazó épület elhelyezése. Ma már nem lehet kizárólagos rendeltetésű épületekben gondolkodni, csak vegyes rendeltetésű épületekben!	A (2) bek. az általánosan elhelyezhető funkciókat tartalmazza. Az OTÉK-hoz hasonlóan a (3) bek. a kivételesen, és a környezet függvényében elhelyezhető funkciókat tartalmazza. A rendelkezés megtartása véleményünk szerint indokolt.
A 65. § (5) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges, a (2) bek. i./ pont előírására is figyelemmel.	A központi vegyes területen a lakás másodlagos funkció, az OTÉK alapján a földszinten kizárható a lakásfunkció. A rendelkezés megtartása véleményünk szerint indokolt.
A 65 § (7) bek. felülvizsgálata szükséges, ugyanis az előírt legnagyobb építménymagassági követelményen túlmenően nem lehet épületszintekre vonatkozó egyéb szabályozásról is szó!	Az illeszkedés miatt az előírást továbbra is szükségesnek tartjuk.
A 66. § (1) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges. A „lakófunkció nem megengedett” előírás kizárja a (2) bek. d./ pontja szerinti rendeltetésekhöz tartozó szolgálati, ügyeleti, plébánosi lakásokat, illetőleg a szociális otthonokat is.	A (2) bek. az alábbiak szerint egészült ki: „A keretövezet területén a) igazgatási épület, b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, e) sportépítmény, f) a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül irodaépület, g) a d) pont szerinti rendeltetések kiszolgálására legfeljebb 1-1 db lakás helyezhető el.” Az (1) bek. második mondatát töröltük.

A 67. § (1) bek. második mondatának törlése szükséges, mivel az ellentétes a (2) bek. e./ pontjával is.	Nem ellentétes, törlés nem szükséges.
A 67. § (5) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges, mivel az így ellentétes a 14. táblázat előírásaival. Amennyiben egy lakóövezet kerül a területen kialakításra, akkor a lakóövezet előírásait kell alkalmazni.	A rendelkezést pontosítottuk: „A keretövezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetekben a beépítés mértékét és a szintterületi mutatót a környezetben elhelyezkedő lakóterületek átlagos beépítési mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, de ebben az esetben sem haladhatja meg a beépítési mérték a 25%-ot, és a szintterületi mutató az 1 m ² /m ² -t.”
A 69. § (2) és a 71. § (2) bek. előírásának kiegészítése javasolható a sportpálya és építményei tekintetében.	Az előírás tartalmazza.
A 72. § (3) bek. és a 73. § (4) bek. előírásának felülvizsgálata indokolt, ugyanis a jelenlegi előírás az újságos, a dohányáros és a büfé létesítését is tiltja, ami indokolatlannak vélelmezhető.	A büfé az alaprendeltetés részeként természetesen létesíthető.
A 76. § (5) bek. c./ pont és a 77. § (5) bek. törlése szükséges, ugyanis a korábbi tároló rendeltetésű melléképületek létesítési lehetősége megszűnt!	A melléképület fogalomként szűnt meg, ettől kiszorgáló, kiegészítő épületre szükség lehet.
A 99. § (2) bek a./ pont előírásának kiegészítése javasolható a kereskedelmi légi taxi és a betegszállítási repülés körébe tartozó helikopter pályák építményeivel.	A hivatkozott pont ennek lehetőségét tartalmazza.
A 106. § (2) bek. szerinti kivétel jogosultságának felülvizsgálata indokolt. Ugyanis éppen az alapincézett területen nem kívánatos a telekalakítás és a beépítés arra is tekintettel, hogy a Z-EZ keretövezet a beépítésre nem szánt terület része.	Az alapincézett területek bizonyos feltételek teljesülése esetén beépíthetők, pl. Budafok számos területe.
A 41. táblázat 40%-os legnagyobb beépítettség mértéke ellentétes az OTÉK 27.§ (5) bek. előírásával, ezért 2%-ra javítandó!	Javításra került, „nyomdahiba” volt.
A 110. § (3), a 111. § (2) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges, mert az Étv. 2.§. 9. pontja szerint az épület fogalom meghatározása jelentősen módosult!	A rendelkezések az alábbiak szerint módosultak. „(3) A keretövezetben az épületnek nem minősülő építmények közül csak biztonsági okokból szükséges építmények helyezhetők el.” „(2) A keretövezetben épület – kivéve a biztonsági okokból szükséges őrház - nem helyezhető el.”
A 113. §.előírásának felülvizsgálata szükséges, ugyanis az Mk. jelű kertes mezőgazdasági terület, mint a korábbi zártkerti terület ma már és a jövőben semmiképpen sem tartható fenn jogszerűen a beépítésre nem szánt területen. Erre vonatkozóan az OTÉK 29.§. (2) bek. 2. pontja sem teszi lehetővé a továbbiakban az üdülés-pihenés rekreációs rendeltetésű épület létesítését. Csak egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesítését.	Az OTÉK 29.§. (2) bek. teszi az Mk keretövezetet lehetővé.
A 114. § és 115. § előírásának felülvizsgálata és módosítása szükséges, ugyanis az ellentétes az OTÉK 29.§. (2) bek. 3. pont előírásával, amely szerint „az 1500 m ² -t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.” Az OTÉK 29.§. (3) bek. előírása szerint lakóépület is létesíthető, ha a telek szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágba tartozik és legalább 3000 m ² területű, illetőleg egyéb művelési ág esetén 6000 m ² telekterületű és a (2) bek. 3. pontjában meghatározott beépítettség felét nem haladja meg. A 48. táblázatban a legalább	5000 m ² minimális telekméret törlésre került, az OTÉK értékét kell alkalmazni. Az OTÉK 29. § (5) bekezdése a birtokközpont telken 45%-ot is megenged beépíteni, ezt korlátozzuk 40%-ban. A lakással kapcsolatos rendelkezéseket több kerület észrevételének figyelembevételével átdolgoztuk.

5000 m ² területű telken megengedett 40%-os beépítettség tehát jogsértő!	
A 116. § - 119.§ előírásának az OTÉK 30. §. előírásával való összhangba hozása szükséges!	Véleményünk szerint a hivatkozott §-on összhangban vannak az OTÉK-kal
A 10. számú melléklet szerinti Fogalommeghatározás előírás jelentős módosítása, felülvizsgálata szükséges a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang biztosítása és az átfedések megszüntetése érdekében. A 10. számú mellékletet ugyanis az Étv. 2.§. és az OTÉK 1. számú mellékletének rendelkezésével együttesen kell alkalmazni! Erre is figyelemmel	
- a 9. pont „Épületek kereskedelmi célú bruttó szintterülete:” pontosítása volna indokolt, ugyanis ilyen célra nem csak kizárólagosan kereskedelmi rendeltetésű épületek létesíthetők, hanem vegyes rendeltetésű épületekben is kialakíthatók kereskedelmi rendeltetésű önálló rendeltetési egységek, amelyeknek bruttó szintterületeire is értelmezhető megfogalmazás kell.	– Pontosításra került.
- a 19. pont „Háromszintes növényállomány” meghatározás kialakítási célját törölni szükséges, mert a gyeper, a cserje és a fa együttes alkalmazása minden esetben háromszintes, a céljától függetlenül!	– Törlésre került, OTÉK fogalma.
- a 21. pont „Homlokzatsík” törlése javasolható, mert semmit nem mond egy nem sík felület esetére, miáltal csak nehezíti a jogalkalmazást!	A pont törlésre került.
- a 22. pont „Iroda” törlése szükséges, mert semmit nem mond!	A meghatározást kiegészítettük.
- a 24. pont „kereskedelmi hatástanulmány” törlése szükséges, mivel ez nem fogalom meghatározás, hanem részletes végrehajtási követelmény, tehát nem ide való!	A fogalmat meghatároztuk, a tartalmi követelmények külön mellékletét képezik a FÉK-nek.
- a 25. pont „keretes beépítés” fogalom pontosabb körülírása lenne indokolt, mert gyakran alkalmaznak a „szabadonálló” fogalmával szándékosan összekeverve, belső udvaros nagy épülettömböket, melyek ebbe a kategóriába tartoznának, mégis szabadonállónak minősítenek.	A pont törlésre került.
- a 41. pont „Lakóépület” törlése szükséges, mivel ez a TEÁOR és a statisztika hatáskörébe tartozik!	A pont törlésre került.
- a 46-49. pontok, az 54-56. pontok, a 60., 62. pont, a 75. pont és a 84., 97. pont törlése szükséges, mivel ezekre az OTÉK rendelkezik!	46.-49. pontokról az OTÉK nem rendelkezik. A 60., 62., 75., 84. és 97. pontot töröltük az észrevételnek megfelelően.
Célszerű lenne kiegészíteni a 20 m-es kerti tető fogalmával, meghatározva annak lehetséges funkcióját is, mivel gyakori jogvitára ad okot gépkocsi beállónak való használata, amit pedig semmi jogszabály nem tilt meg.	OTÉK fogalma.

BUDAPESTI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

V. Főpolgármesteri Hivatal		
Véleményező	Vélemény	Válaszok
JOGI ÜGYOSZTÁLY	A BÉK bevezető részében indokolt hogy valamennyi jogszabályi felhatalmazást adó törvényi rendelkezés megjelölésre kerüljön. Javasolt átvenni a két alapjogszabály (FSZKT, BVKSZ) bevezető részének jogszabályi hivatkozásait, valamint utalni az Étv. módosított 13. § (3) bekezdésére, melynek értelmében a szabályozási terv a helyi építési szabályzat rajzi mellékletét képezi.	Jogi szakértő véleménye szerint nem indokolt, a jelenlegi felsorolás elégséges.
	A BÉK elővásárlási jog alapítására vonatkozó 10. §-ában foglalt szabályozást új megvilágításba helyezi az Alkotmánybíróság 43/2006. (X. 5.) számú határozata, melynek kapcsán a következőkre indokolt rámutatni. Az AB döntés BÉK szabályozási javaslatra történő vetítése alapján megállapítható, hogy a tervezet alapján a BÉK-ben nem kerül sor elővásárlási jog alapítására, ugyanakkor a 25. § (2) bekezdésének megsemmisítésével a BÉK 10. § (1) bekezdésébe foglalt, külön rendeletben történő elővásárlási jog alapítására vonatkozó rendelkezés jogalapja is megkérdőjeleződik. Így indokolt átgondolni, hogy a tervezet szerinti szabályozási tartalom fenntartható-e.	Az elővásárlási jog törvényi háttere nem tisztázott, (egymásnak ellentmondó állásfoglalások is napvilágot láttak) a törvényi szintű szabályozás az elővásárlási jog alapítását lehetővé teszi, de a jogintézmény jelenleg bizonytalan alapokon áll, így annak alapítása nem kizárt, de eljárási szabályok hiányában aggályos lehet, mivel a pontos keretek az Ab határozatra figyelemmel nem kerültek rögzítésre az Étv.-ben. A gyakorlat azt mutatja, hogy több helyen ennek ellenére az elővásárlási jogot az érintett Önkormányzatok alkalmazzák.
	A BÉK reklámcélú felületek elhelyezési szabályairól rendelkező 21. §, valamint a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről rendelkező 23. §-ában a közterületi berendezések kapcsán több fogalmat használ „köztárgy”, „utcabútor”, „reklámhordozó”, „utasváró”, de azok tartalmát nem határozza meg. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (a továbbiakban: OTÉK) 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 44. pontja szerint „ <i>köztárgy: közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló művészeti-, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, illetőleg geodéziai jel, utcabútor, önálló reklámhordozó.</i> ” Az OTÉK által meghatározott köztárgy definíció egy gyűjtőfogalom, melynek alapján a BÉK által használt fogalmak egymáshoz való viszonya nem állapítható meg. A jogalkalmazás szempontjából szükségesnek mutatkozik a BÉK által használt fogalmak meghatározása. Külön kiemelendő az utcabútor fogalmának tisztázása tekintettel arra,	Az észrevételben említett fogalmakat az OTÉK fogalom meghatározásának megfelelően alkalmazzuk, e szerint az utcabútor, és az önálló reklámhordozó a köztárgy fogalomkörébe tartozik, az utasvárót pedig az utcabútorok közé soroltuk. Az utcabútor és az utasváró fogalmát a fogalommagyarázatban definiáltuk:

	<p>hogy – a városkép megújításához kapcsolódóan – annak egyes elemei kialakítására vonatkozóan szerződések kerültek megkötésre.</p> <p>Az FSZKT KSZT alapján történő pontosításának szabályait meghatározó 138. §-ban javasolt az FSZKT 2. § (1) bekezdésében foglaltakat megtartani és átmenetileg az új szabályozásban, melynek alapján a BÉK 138. § (1) bekezdésében közvetlenül utalás lenne az eljárási szabályokat meghatározó 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletre.</p> <p>A Záró rendelkezések cím alatt a tervezett csak a két alapjogszabály (FSZKT, BVKSZ) hatályon kívül helyezéséről rendelkezik, az azokat módosító jogszabályok hatályon kívül helyezéséről azonban nem. Egy tárgykör újraszabályozást módosító valamennyi rendelet hatályon kívül helyezéséről is.</p>	<p>A 138. §-ban meghatározottak az FSZKT 2. § (1) bek.-nek a szellemében készültek, a szükséges koncepcionális és egyéb módosításokat figyelembe véve. Jelen tervezetben törlésre került, indokolt a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet részeként kezelni.</p>
	<p>A Záró rendelkezések cím alatt a tervezett csak a két alapjogszabály (FSZKT, BVKSZ) hatályon kívül helyezéséről rendelkezik, az azokat módosító jogszabályok hatályon kívül helyezéséről azonban nem. Egy tárgykör újraszabályozást módosító valamennyi rendelet hatályon kívül helyezéséről is.</p>	<p>A záró rendelkezések az alábbiak szerint módosultak:</p> <p>(1) „E rendelet 20. napján lép hatályba.</p> <p>(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Közgyűlésének 46/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Fővárosi szabályozási kereterről valamint 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról hatályát veszti.</p> <p>(3) A FÉK rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított hatósági ügyekben és eljárásokban alkalmazni kell.</p> <p>(4) A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyott KÉSZ-eket a FÉK-kel együtt és azzal összhangban kell alkalmazni.</p> <p>(5) A FÉK hatálybalépését megelőzően kihirdetett KVSZ-eket és KSZT-eket az alábbiak szerint kell alkalmazni:</p> <p>a) a FÉK II. és III. fejezete helyett az egyes keretövezetekre vonatkozóan a FÉK hatálybalépését megelőzően hatályos Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatáról szóló 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendeletének 24. § - 55.§-aiban foglaltakat kell alkalmazni,</p> <p>b) a FÉK minden egyéb rendelkezésének esetében</p> <p>ba) ha a KSZT-k, KVSZ-ek tartalmazzak előírást, ott az abban foglalt előírásokat kell alkalmazni,</p> <p>bb) ha a KSZT-k, KVSZ-ek nem tartalmazzak előírást, ott a FÉK rendelkezéseit kell alkalmazni.”</p>
	<p>A fentiekben túl az új szabályozással összefüggésben szükségesnek ítélem Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozás Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet felülvizsgálatát is.</p>	<p>A 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet természetesen felülvizsgálatra kerül a szabályzat tervezetének tartalmi véglegesítését követően.</p>
KOMMUNÁLIS ÜGYOSZTÁLY	<p>8. § (5) bekezdés Javasolja felvenni az önálló építményben lévő nyilvános illemhelyeket is.</p> <p>8. § (4) bekezdés</p>	<p>Az illemhely nem mérnöki létesítmény, hanem épület. Elhelyezését közterületen a 23. és 24. § szabályozza.</p>

<p>A megfogalmazással nem ért egyet, mivel a szennyvíztisztító kisberendezések működésének ellenőrzését ez idő szerint nem látja biztosítottak. A környezetvédelmi hatóságokkal, ill. az FCSM Zrt.-vel közösen javasolja a végleges szövegezés megfogalmazását.</p> <p>Az anyagból véleménye szerint nem állapítható meg, hogy a keretszabályzat előírásai biztosítják-e a közművek, köztük a vízi közművek MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti, - a védőtávolságokat is magában foglaló – közterületen történő elhelyezését és üzemeltetését.</p>	<p>A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság Vízgazdálkodási és Víziközmű Osztály, 1998. év május 11.-i levele értelmében Pesten a megadott területeken, a szakhatóság hozzájárulásával egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezése megengedhető. Az akkori nyilatkozatnak megfelelően a hatályos FSZKT-ben szereplő területeken kívül új terület nem került kijelölésre.</p> <p>Az MSZ 7487/2-80 szabvány betartása minden esetben alapkövetelmény, eltérni csak az illetékes hatóság engedélyével lehet. A FÉK-ben nem szabályozandó kérdés.</p>
<p>36. § (2) bekezdés</p> <p>A lakossági hulladékgyűjtő udvarok üzemeltetése is telephelyengedély alapján végzett tevékenység, ezért – és mert funkciójukat optimálisan lakókörnyezetben tudják betölteni – javasolja, hogy a 36. § (1) bekezdésben felsorolt összes keretővezetben elhelyezhetők legyenek.</p>	<p>A 36. § (1) és (2) bekezdésben felsorolt keretővezeteket felülvizsgáltuk, de a hulladékgyűjtő udvar lakóövezetekben történő elhelyezését továbbra sem javasoljuk.</p>
<p>44. § (4) bekezdés</p> <p>Budapest területén szennyvíztisztító kisberendezések létesítését – ld. 8. § (4) és 44. § (4) – nem tartja kívánatosnak.</p>	<p>A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság Vízgazdálkodási és Víziközmű Osztály, 1998. év május 11.-i levele értelmében Pesten a megadott területeken, a szakhatóság hozzájárulásával egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elhelyezése megengedhető. Az akkori nyilatkozatnak megfelelően a hatályos FSZKT-ben szereplő területeken kívül új terület nem került kijelölésre.</p>
<p>83. §</p> <p>A keretszabályzat tervezete a fürdőüzemek közül csupán a strandfürdőket emeli ki. A gyógyfürdőkre nem talált utalást a tervezetben. Ez a hiányosságot pótolni javasolja.</p> <p>A keretszabályzati meghatározások egyértelműen nem azonosíthatók a fürdők funkcióival. A fürdők a tervezet szerint túlnyomórészt Vk keretővezetben lesznek. Jelenlegi beépítettségi mutatói a tervezetben szereplő határértékeket jelentősen meghaladják. Így ezen fürdőüzemek fejlesztése a keretszabályzat változatlanul hagyása komoly problémákat vet fel (Podmaniczky terv – Fürdőváros program).</p>	<p>A fürdők funkciójuk és paramétereik alapján külön keretővezetet nem igényelnek.</p>
<p>89. § (2) bekezdés</p> <p>A K-HU jelű Hulladékkezelési területen elhelyezhető létesítmények felsorolását javasolja kiegészíteni a gépjármű- és munkagép karbantartó műhellyel, valamint a depóniagáz mentesítő, illetve hasznosító létesítményekkel.</p>	<p>A javaslatot elfogadjuk, a rendelkezés kiegészítésre került.</p>
<p>90. §</p> <p>A K-SZK övezetre – Szennyvízkezelés területeire a 90. § (1) bekezdés módosítását javasolja. A terület kizárólag a települési folyékony hulladék és szennyvizek kezelését, valamint szennyvíztisztító telepek esetében a telepen ártalmatlanítható szerves anyagok átadás-átvételét, kezelését biztosító létesítmények, telepek mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál, melyek a funkcióiktól függően terepszint feletti, illetve terep alá süllyesztett kivitelűek</p>	<p>A javaslatot elfogadjuk, a rendelkezés kiegészítésre került.</p>

<p>lehetnek.</p> <p>A K-SZK övezetre vonatkozóan előírt max. 40%-os beépítettség, illetve kialakítandó min. 40%-os aktív zöldfelületi mérték előírás korlátja lehet azon elképzeléseknek, melyek szerint a jövőben szükséges technológiai fejlesztések a jelenlegi telkeken – szennyvíztisztító telepeken – belül, területbővítési igény nélkül valósuljanak meg.</p> <p>Javasolja ennek felülvizsgálatát, illetve a szükséges fejlesztéseket mérlegelve a %-ok egyedi módon történő meghatározását.</p> <p>A magassági korlátozásokat kéri úgy megállapítani, hogy az a technológia iszaprohasztó tornyok megvalósítását ne akadályozza.</p> <p>A védőterületek, védőtávolságok kérdését ismételten javasolja felülvizsgálni szennyvíztisztító telepek technológiájának iszapelhelyezési koncepciójának, továbbá az Észak-pesti, Dél-pesti szennyvíztisztító telepeken majdan bővítendő koncentrált leürítő helyeknek, valamint a tervezett Dél-budai szennyvíztisztító telepen esetlegesen kiépülő koncentrált leürítő helyek és a szivattyútelepek figyelembevételével.</p>	<p>A 40%-os zöldterületi mérték és megengedett beépítettség OTÉK előírás. A kialakult, ettől eltérő helyzet kezelhető, a paraméterek betartása új létesítmény esetén kötelező.</p> <p>A keretővezetben magassági korlátozás nem szerepel.</p> <p>A védőtávolság meghatározása nem FÉK feladata. A szennyvíztisztító telepeken az iszapelhelyezés és a Dél-pesti és Dél-budai szennyvíztisztító telepen a távlatban kiépülő koncentrált leürítő helyek és szivattyútelepek védőtávolsága, védőterülete nem lehet nagyobb a szennyvíztisztító telep technológia igényéhez megkívánt védőtávolságnál, az új létesítményeket is zártan bűzelzárási technológiával kell kiépíteni.</p>
<p>135. § (2) bekezdés</p> <p>A Távfűtő Művek Zrt. javasolja a 135. § kiegészítését. A javaslattal egyetért. A Távfűtő Művek Zrt. által készített térképmellékletet csatolja, és javasolja a BÉK mellékletei közé felvenni.</p>	<p>A javaslatot részben elfogadjuk, a rendelkezés kiegészítésre került.</p>
<p>A hulladékgazdálkodás területei</p> <p>A Rákospalotai Hulladékhasznosító Mű területét kéri Gip övezetből K-Hu övezetre módosítani.</p>	<p>A Mű területét a jóváhagyott TSZT ipari területbe sorolta. Mivel a Műben energiatermelés is folyik, a terület Gip övezet helyett a Gip-ET keretővezetbe került.</p>
<p>A temetők területei</p> <p>A már betemetett, de még ki nem ürített temetők ábrázolását nem tartja egységesnek pl.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a II. ker. Véka utcai temető területe Mk , - a XVIII. ker. Nagykőrösi út – Igric utcai temető Lke-1, - a XVI. ker. Rozsos u-Istráng utcai temető K-T, - a XVII. ker. Mezőőr u.-Vági u.-Szabadhatár utcai temető K-T és a - a XXI. ker. Nefelejcs utcai temető K-T övezetben van. <p>Véleménye szerint amíg a temetők kiürítése nem történik meg, addig minden temető területét K-T övezetben indokolt tartani.</p> <p>Felülvizsgálni javasolja, hogy pl. a Véka utcai és a Rozsos utcai temető esetében indokolt-e az elővásárlási jog szerepeltetése.</p> <p>A Cinkotai temető területe nincs teljes egészében K-T övezetben</p>	<p>A betemetettség nem jelenti azt, hogy a temető lezárt temető.</p> <ul style="list-style-type: none"> - a Véka utcai temető lezárt, de nem kiürített temető. Az Mk keretővezet módosítása egyedi eljárás alapján, hatástanulmánnyal alátámasztva történhet. - a Nagykőrösi úti, egykori temető felszámolt, kiürített, exhumált temető, ezért került Lke-1 övezetbe. - A Rozsos utcai temető lezárt, de nem kiürített temető, újrainyitását fontolják, ezért került K-T övezetbe. - A Mezőőr utcai temető felekezeti temető, K-T övezetben való megtartása indokolt. - A Nefelejcs utcai temető izraelita temető, a K-T övezet alkalmazása indokolt. <p>Egyetértünk, ezért csak a XVIII. ker. Nagykőrösi úti kiürített temető területe került más övezetbe. Ellentmondást nem látunk az ábrázolásban.</p> <p>Az elővásárlási jogok szerepeltetése felülvizsgálatra került.</p> <p>A meglévő temető teljes területtel szerepel, a bővítési terület a készülő, egyeztetett KSZT</p>

<p>ábrázolva.</p> <p>A Kispesti temető esetében a Kolozsvári utca nyomvonala is K-T övezetben szerepel, ennek törlését javasolja. A Temető köz, amely zsákutca, csak a temető főbejáratáig létezik, a térképen pedig egészen a vasútig tart.</p>	<p>alapján lett ábrázolva. (A bővítési terület azonos a hatályos FSZKT-ben lévő az első ütem területével.)</p> <p>A teljes terület K-T keretövezetben szerepel.</p> <p>A Kispesti temető területe a földhivatali alaptérképnek megfelelően került ábrázolásra, a Kolozsvár utca keretövezeti besorolása ennek alapján K-T marad. A Temető közt a jóváhagyott KSZT alapján ábrázoltuk.</p>
<p>Vízgazdálkodási területek</p> <p>A levelükhöz csatolt mellékletben található táblázatban foglalák össze az FV Zrt nyilvántartásában szereplő azon ingatlanok legfontosabb adatait, amelyek vonatkozásában az FV Zrt. víztermelés és/vagy elosztás okán jelenleg és távlatban érintett, és amelyeknél javasolja a keretövezetbe sorolás megváltoztatását.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bp. II. ker. Józsefhegyi lépcső 13. (15146 hrsz.) alatti ingatlan területére esik a József-hegyi kilátó épülete, ami semmilyen vízgazdálkodási funkcióval nem bír, a védőterületen kívül esik és közhasználatra szolgál. Javasolja a Z-KP övezetbe sorolást. ■ A Bp. II. ker. Ruthen u. 7-9. (hrsz. 15829/4) ingatlanon üzemelő gépház illetve medence található, ezért indokolatlannak tartja a lakóövezetbe sorolását, javasolja a V-VT-2 keretövezet alkalmazását. ■ A Testvérhegyi lejtő mentén a 20410/2 hrsz.-ú ingatlanon üzemelő medence és gépház található, V-VT-2 keretövezeti besorolás indokolt. ■ Az ún. Káposztásmegyeri Főtelep területén (75848, 75835, 75833 hrsz.) vízkivételi tevékenység nem folyik, ezért indokolatlannak tartja a V-VT-1 keretövezet alkalmazását. A 5. sorszám alatti ingatlanon (hrsz. 75848) víztároló, vízkezelő tevékenység nincs, a területen lévő illetve azon áthaladó csővezetékek védelme használati jog bejegyzésével biztosítható, ezért javasolja gazdasági keretövezetbe (Gksz) sorolását. A 6. sorszám alatti ingatlanon (hrsz. 75833) hasonló a helyzet, a Váci úti oldalon azonban lakóházak is találhatóak. A lakások szolgálati jellege megszűnik, a Fővárosi Önkormányzattal kötött megállapodás szerint az FV Zrt. társasházzá alakítja az épületeket, és a lakásokat el kívánja adni a bérlőknek. Ennek alapján a lakóházak területét – figyelembe véve a Váci út közelségét – Vk keretövezetbe, az ingatlan fennmaradó részét a Gksz keretövezetbe javasolja sorolni. A 7. sorszám alatti (hrsz. 75835) ingatlanon vannak ugyan 	<p>A javaslatot elfogadjuk, a Z-KP keretövezet határát korrigáltuk.</p> <p>A II. ker. Ruthen utcai medence és gépház V-VT2 keretövezetbe történő besorolás indokolt, javításra került.</p> <p>A javaslatot elfogadjuk, a tervlapot korrigáltuk.</p> <p>További vizsgálatokat igénylő terület, egyedi módosítási eljárás keretében rendezhető.</p> <p>A Káposztásmegyeri nagynyomású gépházat V-VT1 keretövezetben kell tartani, TSZT-vel</p>

	<p>nyomásfokozó gépházak, de jelentős mértékű a vállalat főtevékenységét kiegészítő-segítő, gazdasági jellegű funkció. A beépítettség jelenleg is jelentősen meghaladja a vízgazdálkodási területeken megengedettet. Az FV Zrt. távlati tervei szerint a kiegészítő-segítő tevékenységeket ezen az ingatlanon kívánja koncentrálni, újabb épületek létesítése várható, ennek megfelelően az ingatlanra a Gksz keretövezet alkalmazása indokolt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ A 76511/6 -/7 -/9 hrsz., (korábban Nagyfelszíni vízkivételi mű) területén a vízgazdálkodási tevékenység megszűnt, a technológiai berendezések leszerelésre kerültek. Javasolja gazdasági (Gksz) keretövezetbe sorolását. A hrsz. 76511/6 ingatlan a 11/2006 (V.9.) NKÖM miniszteri rendelet alapján egyedi műemléki védetté nyilvánított. ■ A Váci út 121. sz. alatti ingatlan (hrsz. 76511/8) egy 5 épületből álló, önálló közmű ellátással rendelkező lakótelep. Javasolja az ingatlanra az Ln-T keretövezet alkalmazását, hogy a lakások a bérlők számára értékesíthetők legyenek. ■ A Váci út menti ingatlanok (hrsz. 76500 és 76491/12) területén szintén nem folyik vízkivételi tevékenység, ezért a V-VT1 keretövezet helyett V-VT2 a helyes kijelölés. ■ A Kén utca alatti ingatlan (hrsz. 38086/24) csak egy részén folyik vízgazdálkodási tevékenység (ipari víz felszíni kivétele), ezért a beépítetlen részére javasolja Vk keretövezet alkalmazását. ■ A Kelenhegyi út 3-5. alatti ingatlan (hrsz. 5457) jelentős részén földbe süllyesztett medence van, a távlati tervek szerint a vízellátás biztosításához nem szükséges, ezért javasolja Vk keretövezetbe sorolni. ■ A Bp. XII. ker. Eötvös út 28/b. alatti ingatlan (hrsz. 9352/1) átsorolása folyamatban van, már nem az FV Zrt. tulajdona. A szomszédos, hrsz. 9352/2 ingatlanon lévő medence védőtávolságát használati szerződéssel biztosították. Ennek alapján javasolja, hogy az ingatlanból a védőtávolságon belüli 15%-os sáv maradjon a V-VT2 keretövezetben, a többi kerüljön át az Lke-1 övezetbe. ■ A Bp. XVI. ker. Batthyány u. 16. alatti (hrsz. 105616) ingatlan északi, bekerített részén hosszútávon is üzemelő gépház van, ezért a lekerített területet javasolja a V-VT2 övezetben megtartani. ■ A Bp. XVI. ker. Budapesti út 51. alatti (hrsz. 100849/2) ingatlanon, a gépház védőtávolságán kívül, lakóépület található. A lakások értékesítése várható. Javasolja ezért az ingatlan délkeleti felét az 	<p>megegyezően.</p> <p>További vizsgálatokat igénylő terület, egyedi módosítási eljárás keretében rendezhető.</p> <p>További vizsgálatokat igénylő terület, egyedi módosítási eljárás keretében rendezhető.</p> <p>A vízkivétel műtárgyai vannak a területen, ennek megfelelően a V-VT1 besorolás indokolt.</p> <p>További vizsgálatokat igénylő terület, egyedi módosítási eljárás keretében rendezhető.</p> <p>Jelenleg működő medence, a Gellérthegy medence rendszer része, a budai alapzóna nyomását biztosítja. A TSZT-ben a terület zöldterületként szerepel, egyedi eljárás során csak annak megfelelő keretövezetbe sorolható át.</p> <p>A 9352/1 hrsz.-ú telek valóban már nem az FV Zrt. tulajdona. az átsorolás azonban nincs folyamatban, egyedi eljárás keretében kezdeményezhető.</p> <p>A javasolt keretövezeti besorolás nem indokolt, gépház lakóterületen is elhelyezhető.</p> <p>XVI. kerület Rákosszentmihályi 10000 m²-es medence van a területen. A TSZT szerint beépítésre nem szánt terület, átsorolása nem javasolt.</p>
--	--	---

<p>Lke-1 keretővezetbe sorolni.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ A Bp. XXI. ker. Baross u. alatti (hrsz. 201736/19) ingatlanon víztorony található, a V-VT2 keretővezetbe sorolása indokolt. ■ A Bp. XXI. ker. Rákóczi F. u. 345. alatti (hrsz. 200024/3) ingatlanon V-VT1 és a V-VT2 övezetre jellemző (kutak illetve gépház) tevékenység is folyik, ezért javasolja területét a két övezet között megosztani. ■ A Bp. XXII. ker. Losonci út alatti ingatlan esetében valószínűsíthetően feldolgozási hiba történt, a hrsz. 223305 ingatlanon a két keretővezet felcserélődött. ■ A hrsz. 196396/1 ingatlan területére pedig „rácsúszott” a vasutat jelölő színezés. Tudomásuk szerint nincs szó a vasút területének bővítéséről. 	<p>A javaslatot elfogadjuk, a tervlapot korrigáltuk.</p> <p>A V-VT1 övezet megtartása javasolt, nem indokolt a szétválasztás.</p> <p>Téves ábrázolás történt, a hibát a tervlapon kijavítottuk.</p> <p>A Vízművek műtárgya a jelölt keretővezetben is elhelyezhető, a távlati tervek miatt az átsorolás nem indokolt.</p>
<p>Szennyvízkezelési területek</p> <p>A Fővárosi Önkormányzat megbízásából a FÖMTERV Zrt. generál tervezésében 2004-ben elkészült a „Dél-budai regionális szennyvízelvezetési és szennyvíztisztítási” projekt elvi vízjogi engedélyezési terve, 2010. december 31-ig kiépítendő - csatornamű fejlesztéseket, ezért e tervekben rögzített létesítmények helyét a BVKSZ és FSZKT felülvizsgálatánál kéri figyelembe venni.</p> <p>A BVKSZ, FSZKT és a projekt tervek összhangjának megteremtését olyan értelemben is fontosnak tartja, hogy a beépítésre szánt területek jövőbeni közműellátása is biztosítható legyen, illetve a csatornahálózat hidraulikai ellenőrzésekor az övezeti besorolások figyelembevételével történjen.</p>	<p>A FÖMTERV a „Dél-budai regionális szennyvízelvezetési és szennyvíztisztítási” projekt elvi vízjogi engedélyezési tervét az érvényben lévő FSZKT figyelembevételével készítette. A Dél-budai szennyvíztisztító a hatályos TSZT-ben szerepel, az FSZKT-ben a TSZT-nek megfelelő terület szerepel.</p> <p>Mivel a Főv. Kgy. azonban a Dél-budai szennyvíztisztítót elvetette, a budai szennyvizek is az Észak-csepeli tisztítóban kell, hogy tisztuljanak.</p>
<p>Részletek</p> <p>Az 1. sz. melléklet térképszelvényein - a teljesség igénye nélkül - nem szerepelnek, és így nincsenek K-SZK övezetbe sorolva az alábbiak:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ meglévő és tervezett települési folyékony hulladék fogadó, ■ nagyobb területigényes átemelők (pl.: III. Mozaik u-i és Kunigunda u-i átemelő, II. Batthyány téri átemelő, IV. Újpesti szivattyútelep, XXI. Erdősor utcai átemelő, XXII. Budafok belvárosi átemelő, XXII. Háros utca szivattyútelep, XXII. Váza utcai átemelő, stb.) <p>Módosítandó a térképszelvényen (81. sz.) a XXII. ún. „Vasút utcai” tervezett átemelő helye, mely a XXII. Nagytérenyi út helyett a 6. sz. út mellett kerül a tervek szerint megvalósításra.</p> <p>Módosítandó a III. Pók utcai átemelő telep K-SZK övezeti besorolási területigénye, mert telekmegosztás és azt követő övezetátsorolás kérelem van folyamatban. (14.sz szelvény)</p>	<p>Az átemelők területét nem kell feltétlenül K-SZK övezetbe sorolni, ha azt a terület nagysága és az ott folyó tevékenység nem indokolja.</p> <p>A K-SZK övezet kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek <i>kezelését</i> biztosító létesítmények területét jelöli ki. A szennyvíztisztító telepeken felül ide tartoznak azok a nagy szennyvízátemelő telepek, ahol mechanikai tisztítás és ehhez kapcsolódó üzemeltetés is történik.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A felsorolt átemelő telepek nem igénylik a K-SZK övezetet. - Módosítottuk a térképen a Vasút utcai tervezett átemelőt a 6. sz. út mellé. <p>További vizsgálatokat igénylő terület, egyedi módosítási eljárás keretében rendezhető.</p>

<p>Az 57. szelvényen található a Kelenföldi szivattyú telep. Ennek bővítési területébe belemetsz a KÖu-1 jelű keretövezet. Az FSZKT véglegesítése előtt tisztázni szükséges, hogy a két övezet átfedése nem lehetetleníti el a szivattyú telepi bővítést.</p>	<p>Az 57. szelvényen a Kelenföldi Szivattyútelep bővítési területén a KÖu-1 keretövezet irányadó szabályozásként metsz bele a K-SZK keretövezetbe, a végleges kialakítás csak KSZT alapján lehetséges.</p>
<p>Vízfolyások területe, árvízvédelem</p> <p>Az árvízvédelmi létesítmények jelölésénél a meglévő és a tervezett művek között sok esetben nincs különbség.</p> <p>A közcélú vízi létesítményeket a hozzájuk tartozó védőtávolsággal együtt javasolja önálló ingatlanként kiszabályozni, a kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően: kisvízfolyások esetében 6 m-es, árvízvédelmi művek esetében 10 m-es védőtávolság figyelembe vételével.</p> <p>Felhívja a figyelmet a 21/2006. (I.31.) Kormányrendeletben meghatározottak szerint hullámtérnek (ennél fogva a Duna nagyvízi medrének) minősülő területek beépíthetőségének korlátozott voltára, övezeti besorolására.</p> <p>Hullámtéri terület hasznosításánál és használatánál a 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet előírásait kell betartani. Jelenleg -a szabályozástól eltérően- intenzív beépítése folyik a Római-parti, a Kopaszi-gát környéki-, valamint Soroksári út menti hullámtéri területeknek.</p>	<p>Az FSZKT-ben az árvédelmi létesítmények jelölésénél nincsenek meglévő és tervezett jelölések, az árvédelmi műveknek a típusa van megkülönböztetve földmű, partfal vagy magas part jelzéssel, a Római-parton az árvédelem bizonytalansága miatt egyéb jelet kapott.</p> <p>Az árvédelmi fővédvonalak a folyamatban lévő tervezések, hatósági és vízjogi engedélyezési eljárások lezáratlansága miatt nem ábrázolhatók egyértelműen meglévő vagy tervezett létesítményként. Ezeket a lezárt eljárások végén a KSZT-ben kell rögzíteni és szabályozni.</p> <p>Az árkoknak és kisvízfolyásoknak, árvédelmi műveknek nem védőtávolságuk van, hanem fenntartási sávja, ennek kijelölése a 6,0 m illetve 10,0 m nem FSZKT feladat, ezt a szabályozási tervekben kell érvényesíteni.</p> <p>Az építési törvények nem betartását az FSZKT nem tudja szankcionálni, ezen állapotok megszüntetésére nem hivatott.</p>
<p>A terület felhasználását veszélyeztető, illetőleg befolyásoló természeti adottságok, táj-, és környezet védelme</p> <p>A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997 (VII.18.) Korm. Rendelet 2. § (3) és (4) szerint a vízbázisok védelme érdekében: „<i>felszín alatti vízbázis esetében a védőidomot és védőterületet</i>” belső, külső, valamint hidrogeológiai védőövezetekre osztva kell meghatározni, kijelölni, kialakítani és fenntartani.”</p> <p>Szükséges, hogy a terv tartalmazza az alábbi vízbázisok teljes körű (belső, külső, hidrogeológiai „A”, hidrogeológiai „B”, ill. amennyiben meghatározásra kerül a „C”) védőövezeti rendszerét: Margitszigeti Vízműtelep vízbázis, Kossuth téri galéria vízbázis, Radnóti úti galéria vízbázis, Csepel - Halásztelek vízbázis, Budaüjlaki Vízműtelep vízbázis.</p> <p>A keretszabályozásban a területhasználatokat úgy szükséges szabályozni, hogy a szabályozásban megfogalmazott lehetőségek és korlátozások a védőterületekre vonatkozó fenti Korm. rendeletben megfogalmazott korlátozásokkal összhangban legyenek, azok a keretszabályozásban az <i>egyes keretövezetek típusától függetlenül</i> érvényesüljenek.</p> <p>A gyógyfürdők forrásai nincsenek feltüntetve, és nincsenek a megfelelő védőövezettel ellátva.</p>	<p>A védőterületek felülvizsgálata megtörtént, a kijelölt védőterületek hatósági jóváhagyása még nem fejeződött be.</p> <p>Az 1:20000 lépték miatt a kutak hidrogeológiai „B” (mivel a „C” nem került kijelölésre) védőövezete került ábrázolásra. Ennek a védőövezetnek az ábrázolását javasoljuk továbbra is, hiszen ez a legkülső területi határ, amelyen belül a többi védőövezet amúgy is beletartozik. Az említett összes vízbázis hidrogeológiai „B” övezete ábrázolásra került.</p> <p>A vízbázisok védőterületein az ágazati jogszabályok tartalmazzak korlátozásokat és lehetőségeket. Ezért, és mivel a vonatkozó jogszabályok, valamint a területi lehatárolások is változhatnak, a FÉK-ben nem indokolt újabb szabályozási elemek beemelése.</p> <p>A gyógyfürdők forrásai 1:20000 léptékben nem ábrázolhatók.</p>

	<p>Műszaki infrastruktúra hálózatok és egyéb elemek által érintett területek</p> <p>A 7. szelvényen a Cinkotai temető meglévő, betemetett terület részébe lényeges mértékben belemetsz a 3. sz. főút védőtávolsága. Ezt aggályosnak tartja, a közelmúltban készült KSZT-ben ilyen elem tudomásunk szerint nem szerepel.</p> <p>A 9. sz. szelvényen a Délpesti szennyvíztisztító telep D-i határa mellett közvetlen közelségben jelentős mérvű fejlesztési területet jelöl a terv, elővásárlási jog biztosításával. A tervanyag véglegesítése előtt tisztázandó, hogy valóban szükség van-e a szennyvíztisztító telep ilyen mértékű bővítésére.</p>	<p>A 3. sz. főút védőtávolsága meglévő, betemetett terület részét érint teljes egészében. A védőtávolságon belüli temetkezés nem tiltott. A közelmúltban készült KSZT nem jelöl ki építési helyet ebben a sávban.</p> <p>A Dél-pesti Szennyvíztisztító telep ilyen mérvű bővítése a TSZT-ben is már így szerepelt, mint távlati helybiztosítás. Amennyiben nem szükséges a bővítési terület fővárosi döntés alapján TSZT módosítás szükséges.</p>
KÖRNYEZETVÉDELMI ÜGYOSZTÁLY	<p>Településszerkezeti egységekre, de legalább egy tömbre érvényesíthető szabályozás, ill. a szintterületi sűrűség alapján történő szabályozás lehetőségének vizsgálatát javasolja.</p> <p>Zónánkénti differenciált szabályozásban lát még lehetőségeket. A mellékletben szerepeltetni javasolja a zónalehatárolást.</p> <p>Az FSZKT-ben érdemesnek tartja lehatárolni a biológiai aktivitás érték egyensúlyának biztosítása érdekében erdősítés céljára kijelölt területeket.</p> <p>Javasolja, hogy a BÉK állapítson meg feltételrendszert azokra az esetekre vonatkozóan, amelyben az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti vizsgálatot el kell végezni.</p> <p>7. és 12. §-hoz: Javasolja, hogy ahol a kerékpártároló épületen belüli elhelyezésére nincs mód, a külön létesített zárt járműtároló a személygépkocsi-tárolóhoz hasonlóan a szintterületi mutatóba ne számítson bele.</p> <p>A 18. § 5 c) pont szerinti Duna-parti közhasználati sáv kialakítására határozottabb előírást javasol.</p> <p>33. § (5) bekezdésben javasolja meghatározni a minimálisan beszámítható zöldfelület kerület-terület arányát is.</p> <p>34. § (2) bekezdéshez: Bővíteni javasolja a vízfelületek beszámíthatóságát a zöldfelületi minimumba, és javasolja a vízfelületek</p>	<p>A FÉK-ben nincs lehetőség a szintterületi sűrűség alapján történő szabályozásra. Településszerkezeti egységekre készülő KSZT-ben érvényesíthető ez a törekvés.</p> <p>A szabályozásnak – elsősorban a zöldfelületi és környezetvédelmi szempontból történő – zónánkénti szabályozás lehetőségét megvizsgáltuk, nem javasoljuk. A zónák lehatárolását szövegesen tartalmazza a BÉK.</p> <p>Az FSZKT-ban jelentős új fejlesztésre szánt erdőterületek kerültek kijelölésre, tehát a csere- és kompenzációs erdőterületek létesítésére a helybiztosítás megtörtént. Az FSZKT-ben nincs mód tulajdon- és egyéb viszonyok szerinti lehatárolásra.</p> <p>Nem a FÉK hatásköre. A vizsgálat elkészíttetése nem csak a területtől, hanem az oda elhelyezni szándékozott funkciótól függ. A vizsgálat elkészíttetéséről és annak tartalmi követelményeinek meghatározásában a KÖTEVIFE az illetékes.</p> <p>Nem támogatjuk a javaslatot.</p> <p>Új épület esetében a létesítményen belüli elhelyezés nem okozhat gondot, egy járműtároló helyigénye 1,4 m². Meglévő létesítmény esetén pedig utólagos kiépítésük nem kötelező. Mivel a rendeltetésszerű használathoz fajlagosan csak igen kevés kerékpártárolót kell létesíteni, nem csökkentené a bruttó szintterületet érdemben, ezért a szgk-hoz hasonló beszámítására nem indokolt.</p> <p>A Duna menti zónában található parti sáv nagyon sokféle, ezért FÉK szinten nehéz mindenre kiterjedő, de mégis egységes előírást megfogalmazni.</p> <p>Az észrevétel figyelembevételével a vonatkozó előírást az alábbiak szerint módosítottuk:</p> <p>„18.§ (5) c) logisztikai (Gksz-LT), honvédelmi (K-HT) és kikötői (K-KT) területek kivételével a part mentén közterület sávot kell kialakítani.”</p> <p>A minimális szélességet (1 m) szabályoztuk.</p> <p>Az OTÉK nem teszi lehetővé a vízfelületek beszámítását, ennek megfelelően a rendelkezés az alábbiak szerint módosult ((2) bek.-ként):</p>

	<p>beszámíthatóságára lehetőséget biztosító keretövezetek körének bővítését pl. a nagyobb sűrűségű lakóterületek és a Vt keretövezet.</p> <p>34. § (4) és (5) bekezdéshez: Ösztönzőbb szabályozást javasol a víz- és légáteresztő burkolatok létesítésére. A műfü zöldfelületként történő beszámíthatóságát csak a K-SP övezetekben javasolja.</p> <p>35. § (3) bekezdés módosítandónak tartja. Javasolja úgy megfogalmazni, hogy a 2/b mellékletben lehatárolt összes fővárosi jelentőségű védett területen (és nem csak az erdőterületen) a meglévő növényállomány csak a út-, vasút és egyéb nyomvonalas létesítmény elhelyezése miatt csökkenhet, egyéb építési tevékenység miatt nem.</p> <p>35. § (5), (6) és (9) bekezdéshez: Javasolja, hogy a fakivágás a fásori-, ill. közterületi fa esetében csak kertészeti szakvélemény alapján történhessen. A pótlása kamarai tagsággal rendelkező tájépítész által készített kertépítészeti terv alapján valósuljon meg. Véleménye szerint fapótlásra csak lombos, előnevelt, első osztályú minőségű, min. 8 cm törzsátmérőjű faiskolai áru vehető figyelembe. A használatbavételi engedély megadásának feltétele legyen a fapótlás teljesítése. Fapótlás helyett a pénzbeni megváltás előírását szorgalmazza.</p> <p>A fák élőhelyének védelme érdekében a fa környezetében végzett beavatkozásokat csak a kezelő szakmai felügyelete mellett lehessen végezni.</p> <p>37. § (6) bekezdést javasolja kiegészíteni azzal, hogy az 100 m²-t meghaladó lapostető felületének bizonyos hányadán flóratetőt kell létesíteni, vagy napkollektort létesíteni.</p> <p>A 7. számú mellékletben javasolja szerepeltetni a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendeletet, mint hivatkozási alapot.</p> <p>A 6. számú melléklet megnevezésében kis mértékű módosítást javasol. A mellékletet azonban jelentős mértékben – mintegy 200 újabb helyszínnel javasolja kiegészíteni.</p>	<p>„A beépítésre szánt keretövezetekben a magasabb rendű jogszabályban meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték és jelen szabályzatban előírt zöldfelületi mérték különbözetébe a vízfelület 50%-ában beszámítható, ha a víz mélysége legalább 30 cm.</p> <p>Az övezetekre meghatározott zöldfelületi minimum értékei úgy kerültek megállapításra, hogy az általában szükséges burkolatoknak a zöldfelületi minimumon kívül biztosítottunk teret, ill. helyet. Így ösztönzőbb szabályozásra nincs szükség.</p> <p>Az előírás nem terjeszthető ki az összes fővárosi jelentőségű zöldfelületi elemre (pl. védett közpark, közkert, temető, jelentős zöldfelületű intézményterület, fasor). Véleményünk szerint pl. a védett intézménykertek esetében más építési tevékenység is igényként előadódhat, és előfordulhat, hogy ez fakivágást is vonhat maga után.</p> <p>Véleményünk szerint erről a KVSZ-eknek kellene rendelkezni. A kertépítészeti terv készítésének kötelezése engedélyezési eljárási téma.</p> <p>A fapótlásra alkalmas fa minőségének előírás a 35. § (5) bekezdésében szerepel. A min. 8 cm törzsátmérőnek megfelelő – a faiskolai nomenklatúra szerinti 25 cm törzskerületű fát a faiskolákban csak kivételes esetben – évekkel korábban történő megrendelés szerint – nevelnek, ezért ennek beszerzése, így előírása megnehezítené a fapótlás szabályozását. Pl. az 5 cm törzsátmérőjű, azaz kb. 16 cm törzskerületű faméret szerepeltetését elfogadhatónak tartjuk.</p> <p>Nem FÉK előírásai közé való.</p> <p>A javaslat első része szerepel az előírásban. A zöldtetővel megosztandó tetőméret javaslatunk szerint 1000 m². Az észrevételben szereplő 100 m²-es tetőfelületen szükséges burkolat, gépészet, bevilágító is megjelenik, a célszerű állományklímát biztosító növényfelület már túl kicsi lenne, önfenntartására sem elegendő. Így a nagyobb tetőfelületek, nagyobb zöldfelület-arányát javasoljuk.</p> <p>A napkollektor elhelyezése ugyan környezetvédelmi szempontból nem elhanyagolható, de városökológiai szempontból nem helyettesítheti a flóratetőt. Ezért a vagylagos megfogalmazást nem tartjuk szerencsésnek.</p> <p>A 7. számú mellékletben a hatályos szó szerepel. A jogszabályok számszerű említését kerüli a FÉK, azért, hogy az idézett jogszabályok módosítása esetén ne kelljen a FÉK-et is módosítani. Az elnevezést módosítottuk. A jelentős mértékű kiegészítést azonban nem tartjuk indokoltnak, mivel a javasolt tételek nem fővárosi jelentőségűek. KÉSZ-ben szerepeltethetők, védhetők.</p>
	<p>A 6. számú melléklet alapján besorolt zöldfelületi elemekre többszörösorban – kezelési javaslatra fogalmaz meg eszközöket.</p>	<p>A kezelési előírásokat a FÉK-ben nem tartjuk indokoltnak szerepeltetni.</p>
TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELMI	A tervezetet támogatja, különös tekintettel „az épített környezetvédelme”	—

ÜGYOSZTÁLY	című fejezetre (18. – 28. §)	
VÁLLALKOZÁSI VAGYONKEZELÉSI ÜGYOSZTÁLY	ÉS	<p>16. § (5) bekezdés</p> <p>A szövegből nem derül ki, hogy a szabályok az aluljárók megépítésével együtt kialakítandó üzletekre és a későbbiekben beépített pavilonokra is, illetve a már meglévő üzletekre, pavilonokra egyaránt vonatkoznak-e. <i>Megjegyzés:</i> jelenleg számos 10 m²-nél kisebb pavilon került néhány éve kialakításra számos aluljáróban.</p> <p>16. § (5) bekezdés d) pont</p> <p>Nem azt kell szabályozni, hogy milyen üzleti funkció valósulhasson meg, hanem azt kell pontosan meghatározni, hogy milyen funkció ne legyen a 2000 m²-nél kisebb aluljáróban. Tiltani kellene az erős szaggal járó tevékenységeket, erős zajjal járó tevékenységeket, a szerencsejátékot és a szeszszállítás árúsítást.</p> <p>Mindezentül megfontolásra javasolt a 2000 m²-es határnak a megállapítását; ennek meghatározási módja és oka ismeretlen számomra.</p> <p>Továbbá mérlegelendőnek ítélem a felüljárók szabályozási körbe vonását is, mivel nincs tudomásom olyan felüljáróról, ahol jelenleg üzleti funkció vagy erre irányuló szándék lenne.</p> <p>16. § (5) bekezdés e) pont</p> <p>Ekkora méretű aluljáróban már nem indokolt a vállalkozási szabadság rendeleti szintű korlátozása.</p> <p>21. § (1) bekezdés</p> <p>A tiltott terület meghatározása nem egyértelmű ugyanis a szövegezésből nem derül ki, hogy a 2/a számú mellékletben meghatározott</p> <p>A gyalogos alul-, illetve felüljárókban létesíthető üzletek sűrűsége, területi meghatározása nyilván a rendelet jóváhagyása után létesülő kereskedelmi létesítményekre vonatkozik, függetlenül attól, hogy az alul-, ill. felüljárók megvalósításával együtt, vagy azt követően létesülnek. A már meglévő kislétesítmények változtatása esetén kell a rendelet előírását érvényre juttatni.</p> <p>Felfogás kérdése a tiltott, vagy engedélyezett funkciók rendeletbe foglalása. Véleményünk szerint jelen esetben a megengedett funkciók körének közlése szerencsésebb.</p> <p>A 2000 m² aluljáró terület kb. 45x45 m-es teret reprezentál, mely valószínűleg 4, vagy 8 irányú forgalmi eloszlást biztosít. A másik szélső érték a 10x200 m-es aluljáró-folyosó. Egyikben sem kívánatos –a relatív – kis terek szűkítése a gyalogos forgalmat akadályozó üzleti forgalommal. A felüljárók esetében sem zárható ki kereskedelmi egységek létesítésének igénye, pld. a Kőbánya-Kispesti vasút fölötti gyalogos felüljáró üzletsora.</p> <p>Az észrevételek alapján javított szöveg: d) a 2000 m²-nél kisebb vízszintes alapterületű (lépcsők nélkül számított) alul- vagy felüljárókban az a) pontban előírtak betartása mellett az alábbi funkciók helyezhetők el:</p> <p>közlekedési jegyárúsító hely, nyilvános illemhely, virágárus, hírlapárus, dohánybolt, pénzváltó, információs helyiség, szolgáltató rendeltetésű egység,</p> <p>e) a 2000 m²-nél nagyobb vízszintes alapterületű (lépcsők nélküli) alul- és felüljáróban a telepíthető funkciók köre a d) ponthoz képest vendéglátó létesítmény elhelyezésének lehetőségével bővíthető. A telepíthető funkciók körét és nagyságrendjét a KÉSZ-ben kell meghatározni.</p> <p>Tekintettel arra, hogy az alul- és felüljárók a fővárosi és kerületi közterületek szerves részét, kapcsolatát képezik, ennek felügyeletéről, szabályozásáról – megítélésünk szerint – az önkormányzatok nem mondhatnak le, mert akkor az Önkormányzatok infrastrukturális alapellátást felügyelő, ellenőrző hatásköre sérülne.</p> <p>A 21. § (1) bekezdése az alábbiak szerint került pontosításra:</p> <p>„21. § (1) Az A1-es ívméret (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületek a Z és E jelű</p>

közterületeken és/vagy az azok mentén lévő telkek közterületről látható részein, kerítésen nem lehet reklámhordozót elhelyezni.	keretövezetekben és az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt útvonalak mellett fekvő területeken a közterületi telekhatáron és az attól számított 50 méteren belül nem helyezhetők el."
21. § (3) bekezdés A taxiállomásokon létesített szolgáltató és hirdetőberendezések a kivételi körbe kell, hogy tartozzanak a megkötött szerződések alapján, valamint az utcabútor szerződések értelmében automata illemhelyen és utasvárón is elhelyezhető reklámberendezések is. Továbbá az <i>utcabútor fogalmát</i> pontosan meg kell határozni, hiszen e nélkül a rendelet a jogalkalmazás részére teljes bizonytalanságot teremt.	A köztárgyakon és illemhelyeken elhelyezhető reklámcélú felületekről az átdolgozott rendelettervezet az alábbiak szerint rendelkezik a 21. § (6) és (7) bekezdése szerint: „(6) Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon és az utcabútorokon, felületük legfeljebb 1/3-án, valamint az önálló reklámhordozókon helyezhető el.” „(7) A közterületen elhelyezhető épületek közül csak a nyilvános illemhelyeken és telefonfülkéken, azok felületének legfeljebb 20%-án helyezhető el reklámfelület.” Az utcabútor fogalmát a fogalommagyarázatban meghatároztuk.
21. § (5) bekezdés Kivételként kell szerepeltetni, továbbá a (3) bekezdésben foglalt berendezéseket is a fenti megjegyzéssel, valamint az építési reklámhálókat.	Az észrevétellel kapcsolatos módosított előírást a rendelettervezet 21. § (8) bekezdése tartalmazza az alábbiak szerint: „(8) Új reklámcélú felület a már meglévő, engedéllyel és szabályosan létesített reklámcélú felületektől számított 25 m-es távolságon belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a tömegközlekedés célját szolgáló utasvárókon, az aluljárókban, az építési reklámhálókon és az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken kialakított reklámcélú felületek.”
22. § (4) bekezdés b) pont Az építési reklámhálók elhelyezésének célja, hogy Budapest épületei megújuljanak, így megítélésem szerint nem indokolt különbséget tenni lakóház és nem lakóház között, hiszen egy egészségügyi, oktatási intézmény, középület vagy egy templom felújítása is ugyanúgy támogatandó, mint egy lakóház megújítása. Ezért minden épületre vonatkozóan a reklámfelület nagyságát a homlokzat 60%-ában javasoljuk maximálni, amely azonban nem haladhatja meg a 400 m ² -t.	A 22. § (4) bekezdése helyére Budapest Főváros Közgyűlésének 17/2005. (IV. 22.) Önkormányzati rendelete kerül az alábbiak szerint: „22. § (4) Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt építési reklám-háló helyezhető el az alábbi feltételekkel: a) a reklámcélú felület mértéke lakóépület esetében legfeljebb az adott homlokzat felületének 60%-a lehet, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 400 m ² -t. b) nem lakóépületek esetében akkor helyezhető el reklámcélú felület, ha a védőhálón az épület végleges homlokzati rajza iábrázolásra kerül. A reklámcélú felület legfeljebb az adott homlokzat felületének 20%-án helyezhető el, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 150 m ² -t. c) az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható. d) a városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képben összefogottan, egyféle hirdetést, reklámot, és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg. Épületegyüttesek homlokzat felújításánál, illetve egy tömb egyazon oldalán lévő több épület egyidejű felújításánál a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan, látványukat tekintve egységes módon helyezhető el.” Az építési reklám-háló meghatározása szerepel a fogalommagyarázatban.
23. § (3) bekezdés Javasolom a <i>vendéglátó terasz fogalmát</i> megadni, hiszen megítélésem szerint, ha valaki egy asztalt és két széket kihelyez az utcára, arra egy építési szabályzat nem vonatkozhat, valamint nem életszerű az időnyellegű teraszok létesítését építési engedélyhez kötni. A tervezetből nem állapítható meg, hogy a „vízszintes” megjelölés mire	A vendéglátó teraszokra vonatkozó előírás az alábbiak szerint módosult a 21. § (6) bekezdés keretében: „(6) Vendéglátó teraszok árnyékolása mobil napernyőkkel ill. az épület homlokzati síkjával párhuzamos, legalább 2,5 m belmagasságú, a talajhoz nem rögzített, szétszerelhető vagy az épület homlokzatára felszerelhető árnyékoló szerkezettel alakítható ki. A vendéglátó teraszok legfeljebb 1,5 m magassági keríthetők körbe az átláthatóságot biztosító módon.

vonatkozik, ezért törlését javaslom. Továbbá a „mobil árnyékoló szerkezet” helyett „talajhoz nem rögzített, szétszerelhető árnyékoló szerkezet” megjelölést javaslom.	
23. § (6) bekezdés A VBM Kft.-vel kötött utcabútor-szerződésben szereplő 30 db nyilvános illemhely létesítésekor vélhetően olyan helyszínek is szóba jöhetnek, amelyek indokolják a nyilvános illemhelyeket is a kivételi körbe sorolni. Nem értek egyet a rendelkezéssel azért sem, mert a meglévő pavilonok korszerűbbre történő cseréjét nem teszi lehetővé. Továbbá a rendelkezés nem egyértelmű tekintetben, hogy a jelenleg 10 méteren belül lévő pavilonok fennmaradhatnak-e, amely különösen is jelentős kérdés, hiszen nagyon sok pavilon van ilyen területen.	Az engedéllyel létesített, illetve a fennmaradási engedéllyel rendelkező pavilonok (a megadott idejű) természetesen fennmaradhatnak, de új építmény csak a mindenkor hatályos előírások szerint létesíthetők.
24. § (2) bekezdés Nem életszerű az ideiglenes, időnyjellegű teraszokhoz építési engedélyt kérni, ezért a BÉK-ból vagy törölni javaslom a teraszokra vonatkozó rendelkezéseket, vagy a vendéglátó terasz definíálásánál kérem ezekre figyelemmel lenni.	Nevesítetten a vendéglátó teraszokra vonatkozó általános előírásokat az átdolgozott rendelettervezet 23. § (6) és a 24. § (3) tartalmaz. Előbbi az alkalmazható árnyékolószerkezetéről, utóbbi a zavartalan gyalogos közlekedésre fenntartandó területsávokról rendelkezik. A vendéglátó teraszok kialakításának további részletes szabályainak megállapítását a FÉK a KÉSZ-ek hatáskörébe utalja.
24. § (3) bekezdés E bekezdést törölni javaslom, mert megítélésem szerint túlszabályozottsághoz vezet, valamint ha egy KÉSZ nem készül el, akkor ennek hiánya a pavilonok és vendéglátó teraszok elhelyezését lehetetleníti el.	Nevesítetten a vendéglátó teraszokra vonatkozó általános előírásokat az átdolgozott rendelettervezet 23. § (6) és a 24. § (3) tartalmaz. Előbbi az alkalmazható árnyékolószerkezetéről, utóbbi a zavartalan gyalogos közlekedésre fenntartandó területsávokról rendelkezik. A vendéglátó teraszok kialakításának további részletes szabályainak megállapítását a FÉK a KÉSZ-ek hatáskörébe utalja.
24. § (4) bekezdés A tervezettel nem értek egyet, megítélésem szerint azt kell meghatározni, hogy a járda hány százalékának kell szabadon maradnia.	Az észrevétellel kapcsolatos átdolgozott rendelkezéseket a 24. § (3), (4), (5) bekezdése tartalmazza az alábbiak szerint: (3) A közterületi járdákon és gyalogos utcákban pavilon, vendéglátó terasz csak akkor helyezhető el, ha: a) az építmény, terasz, utasváró elhelyezésére a járda, vagy a gyalogos út szélességének maximum 50%-a kerül igénybevitelre és legalább 1,5 m szabad szélesség biztosított, amelybe járda esetén a biztonsági sáv nem beszámítható. b) 5,0 m-nél szélesebb járda esetén az építményt, ill. teraszt úgy helyezik el, hogy a visszamaradó összefüggő gyalogos sáv szélessége legalább 60%-a a járda szélességének. (4) Új pavilon meglévő pavilontól illetve pavilonok egymástól való távolságát és vendéglátó teraszok kialakításának módját a KÉSZ-ben kell meghatározni (5) Pavilon zárt sorú, előkert nélküli beépítés előtt nem helyezhető el, kivéve ha a közterület térfalai közti távolság legalább 30 m. Ebben az esetben a pavilon zárt sorú beépítés mentén is elhelyezhető, de az épület homlokzatától mért legalább 3,0 m széles területet szabadon kell hagyni.
24. § (5) bekezdés A bekezdés törlését javaslom, mivel az nem életszerű,	Az engedéllyel létesített, illetve a fennmaradási engedéllyel rendelkező pavilonok (a megadott idejű) természetesen fennmaradhatnak, de új építmény csak a mindenkor hatályos előírások

megakadályozza a meglévő pavilonok cseréjét, továbbá ellentétes a tervezett 24. § (7) bekezdésével.	szerint létesíthetők.
24. § (7) bekezdés A következő módosítást javaslom: „Pavilonok – egységes megjelenést biztosító tervek alapján – csoportosan is elhelyezhetők, de a bruttó alapterületük <i>egyenként</i> nem haladhatja meg a 12 m ² -t.”	A pavilonok méretét 2-12 m ² között határozta meg az „59/1995. (X. 20.) Főv. Kgy. rendelet a fővárosi közterületek használatáról és a közterületek rendjéről” szóló rendelet. A 24. § (6) bekezdése az alábbiak szerint került pontosításra: „(6) Meglévő pavilon bővíthető, de a bővítéssel együtt a pavilon bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 12,0 m ² -t és biztosítandó az egységes megjelenés.” A 24. § (7) bekezdése az alábbiak szerint került pontosításra: „(7) Pavilonok – egységes megjelenést biztosító tervek alapján – csoportosan is elhelyezhetők, de összesített bruttó alapterületük nem haladhatja meg a 48,0 m ² -t.”
25. § (3) bekezdés A 2/c. számú melléklet meghatározza, hogy a Dunán Budapest területén belül, mely helyszíneken lehetséges kikötőt létesíteni. A rajzi megjelölés nem kellő léptékű, hiszen az 1992-ben elfogadott terv és az ez alapján kialakult gyakorlat 50 méteres raszterekre lebontva határozza meg a kikötői helyeket.	A rajzi jelölések az 1992-ben készült (de nem jóváhagyott) terv 50 m-es rasztereinek digitális feldolgozása. Ennek következtében az 1992. évi terv alkalmazása automatikusan a tárgyi jogszabálynak is megfelel.
25. § (3) bekezdés g) pont Nem értek egyet azzal, hogy úszómű szálláshely részére nem létesíthető, hiszen számos szállodahajó köt ki a Dunán Budapesten, illetve ez a rendelkezés ellentétes a 25. § (3) bekezdés f) pontjával.	A véleménnyel megegyezően az f) pont nem tiltja szállodahajók (tehát olyan vízi járművek kikötését, melyek önálló helyváltoztatásra képesek) számára a kikötési lehetőség megteremtését. A g) pont azonban tiltja az úszóművek (tehát a vízre telepítendő építmények) elhelyezését, az ezekbe elhelyezendő funkciók helye a parton van. Tehát a g) pont nem ellentétes az f) ponttal.
5. számú melléklet Javasolom az 5. számú melléklet és a 2/a. számú melléklet, az írott és rajzolt terület-meghatározások összhangba hozását, azonos fogalmak használatát. Az 5. számú melléklet ellenőrzése szükséges, hogy a nagyobb területek lehatárolása pontosan kerüljön felsorolásra (pl. a) 8.-ban vélhetően az Irinyi u. hiányzik). Továbbá jogszabály-alkotási fontos szempont, hogy a rendelet szövege egyértelmű és áttekinthető legyen, így javaslom az elnagyolt terület-megjelölések konkretizálását (pl. c) 28-ban a Templom tér és környéke, a 31-ben a Gyártelep), valamint a több kerület területén is áthúzódó utak minden egyes kerületnél történő feltüntetését.	A terület szöveges és rajzi lehatárolása együtt kezelendő (keresztbehivatkozások), természetesen ahol szükséges volt, ott pontosítottuk ill. konkretizáltuk a lehatárolást.
10. számú melléklet A 101. fogalom, „zavaró hatás” meghatározásának módosítása szükséges, mivel a hivatkozott jogszabály már nem hatályos. Javasoljuk továbbá meghatározni a rendelet alkalmazása szempontjából a következő fogalmakat: épület, építmény, köztárgy, közterület, közút, utcabútor, vendéglátó terasz.	A 101. fogalom meghatározását javítottuk. A fogalommagyarázatot csak azokkal a fogalmakkal bővíthetjük, amelyre máshol, más jogszabályban még nem került sor.
Az egyes keretövezeti szabályok megalkotásánál fontos szempontnak kell lennie, hogy az általános rendelkezésekkel ne legyen ellentétes, hanem csak azon belül határozzon meg korlátokat, részletszabályokat	A 24. § a pavilonok telepítésének – járdán való elhelyezésének műszaki határértékeit adja meg egyes esetek számára. A 93.-94. §-ok a főváros meghatározó jelentőségű útvonalaira (gyorsforgalmi, fő és fontosabb

	(pl. közúti területen a 24. § lehetővé teszi, míg a 93. § megtiltja pavilonok létesítését).	gyűjtő utak) vonatkozóan nem támogatják a pavilonok elhelyezését, mert azon funkciókat épületekben is el lehetne helyezni (nem ideiglenes jellegű épített környezet a város). Azonban tömegközlekedési végállomások, csomópontok, közhasználatú parkoló létesítmények közelében elfogadja.
VÁROSRENDEZÉSI ÜGYOSZTÁLY	A szabályzat alapvető szerkezetének megtartása mellett az új elnevezésű területfelhasználási kategóriák (vegyes, gazdasági), és az új keretövezetek bevezetése szükségszerű lépés. Az előírások keretjellege lényegében véve megmaradt, a normaszöveg terminológiai áttekintése és világosabbá tétele is sok esetben előnyös változtatást hozott.	—
	4. § A rendelkezések alapvetően a kerületi építési szabályzat tartalmáról, készítésének módjáról szólnak, ugyanakkor tisztázatlan marad a KSZT-k helye, szerepe, és a kerületi építési szabályzathoz való kapcsolódása. Az Étv. 12. § (6) és a 13. § (3) bekezdéseiben foglaltak ugyan rögzítik a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv(ek) alapvető viszonyát, azonban a kerületi önkormányzatok az elmúlt időszakban ettől eltérő szabályozási rendszereket alakítottak ki. Az egységesebb kerületi gyakorlat kiépítése, valamint a fővárosi és a kerületi építésügyi szabályozás szorosabb összhangjának megteremtése érdekében indokoltnak látszik erre vonatkozó előírások megfogalmazása.	A KSZT és a KÉSZ viszonyát az Étv. rendezi, a kerületeknek ennek megfelelően kell a rendszert kialakítani. További szabályozás nem szükséges.
	4. § (4) bekezdés A szintterületi mutató meghatározásának kiemelése mellett felvetjük – a már korábban is szorgalmazott javaslatot, amely szerint – indokolt (egyes területeken) a terepszint alatti szintterületi mutató értékének meghatározása (korlátozó jelleggel).	Keretszabályzat lévén nem indokolt minden egyes határértéket meghatározni, a terepszint alatti beépítést indirekt módon a minimális zöldfelület mértéke határozza meg.
	5. § (1) bekezdés Nem tisztázott, hogy az FSZKT 3. sz. mellékleteként tervezett, jelenleg ún. útszabályozási tervvel érintett területeken fennáll-e KSZT készítési kötelezettség.	KSZT készítési kötelezettség nem keletkezik.
	5. § (2) bekezdés A meghatározás a telek és az ingatlan fogalmát zavaróan használja.	Elfogadjuk, javításra került.
	5. § (7) bekezdés Egyes rendezetlen lakóterületek lakóépületeihez, műtárgyakhoz (trafóház) tartozó úszótelkes kialakítás elkerülhetetlennek látszik, ezért nem indokolt az úszótelkek létrehozásának teljes körű tiltása.	Műtárgyak közterületen is elhelyezhetők, új úszótelek kialakítása nem indokolt.
	6. § Magánút kialakítását magasabb rendű jogszabály lehetővé teszi, és az így kialakítható utak közforgalom számára történő megnyitásának kötelezővé tétele indokolatlan. A kötelező megnyitáshoz általános jelleggel közérdek nem fűződik, azt minden esetben egyedileg kell és	A magánút kötelező, közhasználat céljára történő megnyitásának előírását az teszi szükségessé, hogy a biztonságos közlekedés infrastruktúrájának kialakítását jelenleg nem kötelező érvényű szabályok, hanem csak ajánlásként megfogalmazott Ütügyi Műszaki Előírások tartalmazzák országos szinten. A közhasználat céljára történő megnyitást a közlekedési hatóság

	<p>lehet mérlegelni. A közforgalom számára történő igénybevétel közlekedési igények indokolhatják, amelyek viszont csak az adott ingatlan vizsgálata esetén határozható meg. A teljes szakasz felülvizsgálatát szükségesnek tartjuk, összehangolva az Étv. 2. § 13. pontjában foglaltakkal.</p>	<p>engedélyezi, így lehetősége van a megfelelő műszaki paraméterek megkövetelésére. Magánúton a közmű szolgáltatók általában nem hajlandók közműveket építeni és üzemeltetni. A fenti közlekedési és közmű érdekek teszik szükségessé az előírást, (mely egyébként a BVKSZ-nek is részét képezi) a közösség érdekében. Az előírás elhagyása azonban a közösség számára semmilyen előnyt nem jelentene.</p>
	<p>7. § (3) bekezdés Közcélú parkolóház létesítése esetén egyetértünk azzal, hogy a keretövezetre megállapított maximális szintterületi mutató meghaladható legyen, ugyanakkor a környező beépítés figyelembe vétele érdekében az illeszkedés szabályainak betartását meg kell követelni.</p>	<p>Az észrevétellel egyetértünk, a városképi illeszkedés szabályainak betartását más előírások (pl. 18. §, 40. §, 41. §) parkolóház létesítése esetén is kötelezővé teszik.</p>
	<p>11. § A szakasz több helyen kerületi rendeletről (kerületi önkormányzati rendeletről) beszél, amely tartalmazza a parkolóhely-létesítési kötelezettséget. A kialakult gyakorlathoz igazodva célszerű úgy fogalmazni, hogy a kötelezettséget a KÉSZ, vagy önálló kerületi parkolási rendelet tartalmazza.</p>	<p>A kerületi rendelet fogalomba beletartozik mind a KÉSZ, mind az önálló kerületi parkolási rendelet. Módosítás nem indokolt.</p>
	<p>16. § (2) bekezdés Nem az (1) bekezdésben, hanem a keretövezeti előírásokban meghatározottaknál nagyobb létesítményekről van szó.</p>	<p>Elfogadjuk, javításra került.</p>
	<p>18. § (2) bekezdés a-b) pont Megállapítható, hogy az előírással tervpályázat kiírásának kötelezettsége igen jelentős területre vonatkozna. A rendelkezés nem nevesíti ugyan a kiíró személyét, de értelemszerűen a Fővárosi Önkormányzatnak igen nagyszámú tervpályázat lebonyolítására kell felkészülnie, amellyel kapcsolatban további intézkedések szükségesek. A rendelkezés további szövegpontosítást is igényel (területekkel határos épület, területekkel határos telek).</p>	<p>A tervpályázati eljárás lebonyolításának kötelezővé tétele – függetlenül a tervpályázat lebonyolítójának személyétől – nem ütközik jogszabályba. A városképileg kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területek közterületeivel határos épületek esetében továbbra is indokoltan tartjuk tervpályázat lebonyolítását, de az előírást úgy módosítottuk, hogy ne legyen kötelező nyilvános tervpályázatot kiírni.</p>
	<p>18. § (3) bekezdés c) pont Telekösszevonás helyett telekegyesítés a szabályszerű megnevezés.</p>	<p>A kifogásolt megnevezést tartalmazó szövegrészt az átdolgozás során töröltük.</p>
	<p>18. § (3) bekezdés d) pont A térépítészeti pályázat fogalma nem definiált.</p>	<p>A „térépítészeti pályázat” helyett a „tervpályázati eljárás” fogalmát alkalmaztuk, melyet a fogalommagyarázatban definiáltuk.</p>
	<p>18. § (5) bekezdés b) pont és a 7-8 § Az Étv. nem ad felhatalmazást a települési önkormányzatoknak az elvi engedélyezési tervek tartalmának meghatározására.</p>	<p>A 18. § (5) bekezdés b) pontját az alábbiak szerint módosítottuk: „b) új épület létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott rálátási irányokból, illetve kilátópontokból készített látvány- és sziluett-tervek alapján elvi engedélyben kell tisztáznii.” Fenti rendelkezés nem bővíti az elvi engedély tartalmát, a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. számú mellékletében felsorolt munkarészek (látványterv, utcakép, kilátási-rálátási terv, fotómontázs stb.) ugyanis tartalmazzák a vonatkozó előírásban nevesített munkarészeket. A tartalmi követelmények nevesítése voltaképpen a rálátási irányok, illetve kilátópontok meghatározására vonatkozó utalás miatt történt.</p>
	<p>18. § (5) bekezdés c) pont</p>	<p>Az észrevételt elfogadva a hivatkozott előírás az alábbiak szerint módosult:</p>

A Duna-parton a közterület (és nem közhasználatú területsáv) kialakítását kell előírni.	c) logisztikai (Gksz-LT), honvédelmi (K-HT) és kikötői (K-KT) területek kivételével a part mentén közterület sávot kell kialakítani."
18. § (6) bekezdés A Duna-part menti építési övezetbe tartozó keretővezetek paramétereivel több esetben ellentétben áll a min. 50%-os zöldfelület előírása.	Az előírás természetesen csak KÉSZ módosítása esetén alkalmazandó.
26. § (1) és 27. § (1) bekezdések Javasoljuk megvizsgálni toronyházak és magasházak területi elhelyezési lehetőségét az FSZKT folyó felülvizsgálata során, és ennek eredményeként meghatározni a területeket az un. megengedő zóna lehatárolásával (a 2/a számú melléklet nem ilyen lehatárolást tartalmaz). A területi meghatározásokat tekintve a Csepel-sziget északi csúcsán, valamint a sugárirányú bevezető főútvonalak és a Hungária körút találkozásánál, annak külső oldalán javasolható ilyen zónák kijelölése. E kiemelt területekre különleges – meghatározott – tartalmú KSZT-t kell készíteni, amelynek elfogadásához a Fővárosi Közgyűlés egyetértése lenne szükséges.	Toronyház létesítését a rendelkezések a Megbízó döntésének megfelelően a Csepel-sziget északi részén az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt zónában teszik lehetővé. Magasházak létesítését lehetővé tevő, a hatályos BVKSZ-ben meghatározott zóna lehatárolása nem módosul. A jelenlegi jogszabályok szerint is magasépítmény elhelyezését lehetővé tevő KSZT elfogadásához a Fővárosi Közgyűlés egyetértése szükséges.
37. § (1) bekezdés Az itt közölt szabályozás a 2/b számú mellékletben lehatárolt, lényegében a pest-budai nagykörút által határolt területre vonatkozik. Az előírás adott esetekben ellentétben lehet az egyes keretővezetekben (és a KÉSZ-ben) előírt legkisebb zöldfelületi értékkel, ami jogbizonytalanságot eredményez. A zöldterületeken a tervszerű parkfenntartás következtében szükségtelen az előírás, míg az egyéb övezetekben a rendeltetésszerű felhasználást akadályozhatja.	A 37. § (1) és (2) bekezdése összevonásra és átdolgozásra került. Az új normaszöveg „Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gksz, Gip) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretővezetre megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni..”
38. § (8) bekezdés Javasoljuk, hogy karsztos területen ne lehessen üzemanyagtöltő állomást létesíteni.	Műszakilag bárhol biztonságosan kialakítható egy üzemanyagtöltő állomás. Javaslatunk szerint az előírás megtartandó.
42. § (2) bekezdés A támfalgarázsokra vonatkozó előírásokat mindegyik előkertes beépítési mód esetén indokolt alkalmazni, nemcsak a szabadonálló beépítés esetében.	Támfalgarázs jellemzően csak a szabadonálló beépítés esetében fordul elő.
43. § Az Étv. nem írja elő, hogy beépítésre szánt terület csak a település belterületén lehet, ezért az előírás ezzel ellentétben áll.	Nem ellentétes rendelkezés, csak szigorítás.
44. § (3) bekezdés Itt és a többi keretővezeti előírásnál szereplő fásítottság értékét a minimális zöldfelület mértékével összefüggésbe kell hozni. Tisztázni kell, hogy a 100%-os beépítettség mit jelent a fásítottság mértéke.	A fásítottság mértéke – modellszámítások alapján – a minimális zöldfelületi mértékkel összhangban került megállapításra. A fásítottság mértéke – ahogy azt a fogalommagyarázat tartalmazza is – beépítésre szánt területen a teleknek a keretővezetre meghatározott legkisebb zöldfelület mértékének megfelelő terület alapján számítandó. Amennyiben 100% a beépítettség, abban az esetben 0% a

	zöldfelületi minimum, azaz a fásítottság mértékét ilyen esetben nem lehet számítani, ill. megkövetelni.
44. § (4) bekezdés Javasoljuk, hogy az Lke jelű keretövezetek területén alapintézmények telepítésénél a teljes közművesítés legyen megkövetelve.	A javaslatnak megfelelően a rendelkezés kiegészült az alábbiak szerint. „Az Lke jelű keretövezetek területén kizárólag lakásépítés esetén részleges közművesítettség is megengedhető a 8. § (4) – (5) bekezdésében meghatározottak figyelembevételével, az alábbiak szerint:”
47. § (4) bekezdés Itt jelenik meg először – az a később több helyen is előforduló meghatározás – , hogy új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet. Az új építmény fogalma nem definiált, ugyanakkor KSZT hiánya önmagában nem lehet akadálya építési engedély kiadásának.	Az új építmény fogalmát definiálni nem szükséges, szó szerint értendő. Az Étv. 12. § szerint: 2) Szabályozási tervet kell készíteni minden esetben: a) az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő (pl. rehabilitációs) területekre, illetőleg b) ¹¹ a természeti adottság, a településszerkezet, az építés, az építészeti örökség vagy a rendeltetés szempontjából különös figyelmet igénylő védett területek (pl. kiemelt üdülőtérület, gyógyhely, műemléki jelentőségű terület) egészére, valamint c) minden más olyan esetben, amikor azt az építés helyi rendjének biztosítása egyébként szükségessé teszi. Hivatkozott előírás a c) pont alapján indokolt.
48. § (1) bekezdés A meglévő lakótelek esetében már alkalmazott gyakorlat az úszótelek méretének növelése új épület építése, illetve a meglévő épület bővítése nélkül, ezért javasoljuk a megfogalmazás pontosítását.	A rendelkezés korlátozza a kialakult úszótelek változtathatóságának mértékét annak érdekében, hogy a terület beépítése ne sűrűsödhessen be túlzott mértékben. Az úszótelek kismértékű módosíthatóságának célja, hogy esetenként racionálisabb alaprajzú új épület kialakítását, ill. meglévő épület alaprajzi bővítését (lift, terasz, garázs stb. hozzáépítés) lehetővé tegye.
48. § A 3. számú táblázatban szereplő paraméterek magyarázatra szorulnak , mert az új telepszerű lakótelepek beépítése indokolatlanul intenzívebb lehet a meglévőkénél, és a legkisebb zöldfelület is kisebb mértékűként definiált.	A meglévő, kialakult telepszerű beépítésű területeken a szintterületi mutató értéke 2,0 m ² /m ² lehet. A FÉK a kialakult telepszerű beépítésű területre 2,5-ös szintterületi mutatót határoz meg, ösztönözve ezáltal a területek megújulását. Az új rendelkezések alapján lehetőség van meglévő épületek átépítésére, aminek érdekében kialakult úszótelek mérete legfeljebb 20%-kal növelhető, vagy emeletráépítésre, amennyiben előírt további feltételek is teljesülnek. A rendelkezések együttesen biztosítják a lakótelepen kialakult nagyobb összefüggő zöldfelületek egyben maradását és korlátozzák a meglévő beépítés besűrűsödésének mértékét. Ugyanakkor a napi gyakorlatban igény mutatkozik új, nagyvárosias telepszerűen beépülő lakóterület létrehozására is. E célra a FÉK az átlagos belvárosi sűrűségnek megfelelő 3,5-ös szintterületi értéket határoz meg.
52-54. § A kertvárosias keretövezetek esetében indokolt lenne a minimális zöldfelületi értéket meghatározni.	Elfogadjuk, meghatározásra került.
60. § (4) bekezdés	

¹¹ A 12. § (2) bekezdésének b) pontja az 1999: CXV. törvény 6. §-ának (1) bekezdésével megállapított szöveg.

<p>A városközponti területek esetében a kerület teljes területére vonatkozó KÉSZ-ben csak általános jelleggel fogalmazható meg egy telekre a közhasználat indokoltága, és célja. A közösségi érdek, az adott telket érintő közcél, és így a közhasználat biztosításának megkövetelése csak KSZT tervezésekor rögzíthető. (v.ö. a 6. §-hoz írtakkal).</p>	<p>KÉSZ-ben is szabályozható, indokolt esetben a kerület KSZT-et is készíthet. Ennek általános kötelezővé tétele azonban nem indokolt.</p>																																																											
<p>62. §</p> <p>Itt és a többi vegyes terület szabályozásánál összhangba kell hozni a lakódominancia, a jellemzően lakófunkciójú használati mód, és a lakásépítést is lehetővé tevő övezet fogalmát. A táblázatokban javasoljuk a lakóépület elhelyezését lehetővé tevő építési övezet meghatározás használatát.</p>	<p>A rendelkezés az alábbiak szerint került pontosításra:</p> <p>(2) Az 1. számú melléklet azon területein, ahol elő van írva a lakódominancia megőrzése, a KÉSZ-ben a lehatárolt terület egészére vonatkozóan biztosítani kell, hogy a jellemző rendeltetés meghatározott arányban a lakófunkció legyen. A meghatározott arány telektömbökre vagy a lehatárolt terület egészére vonatkozóan is biztosítható.</p> <p>(3) A (2) bek. szempontjából jellemzően lakófunkciójú rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet, ha szálláshely-szolgáltató épület kerül elhelyezésre, vagy ha a lakóépületben nem lakáscélú funkció csak a pincszinten, a földszinten, az első emeleti szinten létesül.</p> <p>4.számú táblázat</p> <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="6">Az építési övezet képzésénél</th></tr><tr><th colspan="4">az építési telekre meghatározható</th><th colspan="2">az épületre meghatározható</th></tr><tr><th>Vt-VK</th><th>legkisebb</th><th>legnagyobb</th><th colspan="2">legnagyobb megengedett</th><th>legkisebb</th><th>legnagyobb megengedett</th></tr><tr><th>paraméter típusa</th><th>területe</th><th>beépítési mértéke</th><th colspan="2">szintterületi mutatója</th><th>zöldfelületi mértéke</th><th>építménymagassága</th></tr><tr><th></th><th>m²</th><th>%</th><th colspan="2">m²/m²</th><th>%</th><th>m</th><th>m</th></tr><tr><td colspan="8"><i>határértékek</i></td></tr><tr><td>általános határértékek</td><td>-</td><td>5000</td><td>80</td><td>4,5+(1,0)**</td><td>10</td><td>-</td><td>25</td></tr><tr><td>Lakásfunkciót lehetővé tevő építési övezetben</td><td>-</td><td>5000</td><td>80</td><td>4,0+(0,5)* +(1,0)**</td><td>15</td><td>-</td><td>25</td></tr></table> <p>* bónusz kizárólag 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tetőforma megváltoztatása nélkül) KSZT alapján ** bónusz kizárólag meglévő épület első pincszintjén lévő, a földszinti rendeltetési egységeket kiszolgáló, nem önálló rendeltetési egységek elhelyezésére</p>		Az építési övezet képzésénél						az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		Vt-VK	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	paraméter típusa	területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	építménymagassága		m²	%	m²/m²		%	m	m	<i>határértékek</i>								általános határértékek	-	5000	80	4,5+(1,0)**	10	-	25	Lakásfunkciót lehetővé tevő építési övezetben	-	5000	80	4,0+(0,5)* +(1,0)**	15	-	25
	Az építési övezet képzésénél																																																											
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható																																																							
Vt-VK	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett																																																						
paraméter típusa	területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	építménymagassága																																																						
	m²	%	m²/m²		%	m	m																																																					
<i>határértékek</i>																																																												
általános határértékek	-	5000	80	4,5+(1,0)**	10	-	25																																																					
Lakásfunkciót lehetővé tevő építési övezetben	-	5000	80	4,0+(0,5)* +(1,0)**	15	-	25																																																					
<p>66. §</p> <p>Az előírások lakófunkció elhelyezését nem engedik, ugyanakkor szálláshely szolgáltató épület elhelyezhető, amelyet más előírás (62. §) lakófunkciónak tekint.</p>	<p>A 62.§ pontosításra került.</p>																																																											
<p>67. §</p> <p>Amennyiben a keretövezet lakófunkció elhelyezését is lehetővé teszi (sőt kifejezetten e célból kerül megalkotásra), akkor a 16. számú táblázatban indokolatlan az általános határértéktől eltérően szabályozni.</p>	<p>Mivel a lakófunkció elhelyezése csak lehetőségként szerepel, továbbá is indokolt az általános határértéktől eltérően szabályozni.</p>																																																											
<p>68. §</p> <p>A gazdasági területen különösen fontos, hogy az ilyen területek beépítésének feltétele tisztázott legyen. A korábbi gyakorlat alapján nem látszik elegendőnek a szabályzat (KÉSZ) megléte, egyes esetekben terv (KSZT) készítése is indokolt lehet.</p>	<p>A gazdasági területek szabályozása sok esetben szövegesen (KÉSZ) történhet, indokolt esetben a kerületi önkormányzat KSZT-et is készíthet. Ennek általános kötelezettsége nem indokolt.</p>																																																											

70. § Az előírások között és a 17. számú táblázatban szereplő <i>átalakuló ipari terület, átalakuló munkahelyi terület</i> , valamint az <i>intézményi dominancia</i> fogalma nem rögzített.	A fogalmak pontosításra kerültek, további magyarázatra azonban nem szorulnak.
72. § (6) bekezdés A bekezdésben foglaltak kötelezővé teszik kikötő létesítését, míg a 25. § (3) bekezdés a) pontja csak mint lehetőséget írja elő.	A (6) bekezdés – a véleményben foglaltak értelmével megegyezően – nem teszi kötelezővé kikötő létesítését a Duna-part menti logisztikai területek esetén, csak az arra való lehetőség biztosítását szabályozzák kötelező jelleggel.
74. § Energiatermelési ipari területek estében – biztonsági, üzemeltetési okokból – nem biztos, hogy indokolt az előírányzott fatelepítés mértéke.	A Gip-ET övezetben a fásítottság mértékére vonatkozó előírást töröltük.
93. § (5) bekezdés Megalapozatlannak tűnik, hogy kiskereskedelmi és vendéglátó épület a tömegközlekedés végállomásainál csak parkolóház (mélygarázs) létesítése esetén helyezhető el.	A rendelkezést az alábbiak szerint pontosítottuk az eredeti tervezői szándék szerint: „A közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai és átszálló csomópontjai területén, valamint közhasználatú parkolóházak és mélygarázsok esetén KSZT alapján helyszínenként összesen legfeljebb 100 m ² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény is elhelyezhető.”
106. § A közlekedési pályák (közterületek) által közrezárt területen szükséges és indokolt esetben felmerülhet telekalakítás (telekhatár-korrektció, telekegyesítés, stb.) jogos igénye, amelyet a (2) bekezdés megtilt. A Z-EZ jelű keretövezet beépítésre nem szánt terület, ezért az OTÉK előírása alapján a beépítési mérték legfeljebb 5 % lehet, a táblázatban közölt 40%-os értékkel szemben. Épület elhelyezésének tiltása esetén egyébként sem értelmezhető a telek beépítése.	A telekalakítás tilalmára vonatkozó előírás törlésre került. Épület elhelyezése továbbra sem javasolt. A 40%-os érték elírás, helyesen 2%.
107-111. § Az erdőterületeknél indokolatlan a közút, a parkolók és egyéb építmények elhelyezését KSZT készítéséhez kötni. Javasoljuk, hogy KSZT készítése csak közterületszabályozás és épület-elhelyezés esetén legyen követelmény. Valamennyi keretövezetben 0% a legkisebb zöldfelületi mérték, amely elfogadhatatlan.	Módosítottuk az előírást. A KSZT készítésének előírását csak épület elhelyezése esetén tartalmazza a FÉK az erdő, és a zöldterületi keretövezetek esetében. A legkisebb zöldfelületi érték nem 0%, a BÉK ezt nem határozza meg.
111. § A (2) bekezdésben tiltja az épületek elhelyezését, míg a (3) bekezdésben őrházak létesítését megengedi.	Javítottuk a szabályzatot, mivel az épületek közül őrházak elhelyezése szükséges a területen.
116. § Környezetvédelmi hatástanulmány készítését a szakhatóságok a vonatkozó ágazati jogszabályok alapján írják elő, szükségtelen ennek lehetőségét rögzíteni.	A környezetvédelmi hatástanulmány készítésre vonatkozó előírást töröltük.
126. § Az FSZKT kötelező elemei esetében az elmúlt időszakban több gond	A vélemény alapján a rendelkezés az alábbiak szerint pontosításra került: „területbiztosítást

<p>volt a területbiztosítást igénylő főutak irányadó szabályozásának kötelező jellegével és a minimális szabályozási szélesség betartásával. Ha a tervi elem jelzése irányadó, akkor annak megkövetelése nem jogszerű. A hatályos FSZKT alkalmazása során ezek az esetek mindig felvetették az FSZKT módosításának szükségességét. Ugyanez vonatkozik a vasútfejlesztési területekre, a P+R parkolók területbiztosítására, a felszín alatti nyomvonalak eseteire. Felmerülhet a tervi elem hiánya következtében előálló FSZKT módosítási igény is (pld. új közúti Duna híd a Népsziget megközelítésére nem szerepel a tervben). Az elemek kötelező betartásától eltérő tartalmú a 129. § (2) bekezdésben foglalt meghatározás. Az itt közölt kötelező elemek nem egyeznek meg az 1. számú melléklet térképlapjainak jelmagyarázatában feltüntetettekkel.</p>	<p>igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó területe,” A közlekedési hálózat részét képező közúti vagy vasúti elem kötelező elem. Mivel a FÉK keretjellegű, a megvalósításhoz szükséges terület kiterjedése irányadó.</p> <p>Az időközben történt FSZKT módosítás alapján a híd a tervlapon megjelenik.</p> <p>A jelmagyarázat pontosításra került.</p>
<p>133. § Ellentmondásos az FSZKT <i>mezőgazdasági terület zöldfelületként megtartandó részére</i> vonatkozó előírás a mezőgazdasági területek alapvető rendeltetésével, és az azokra meghatározott keretövezeti előírásokkal (nincs előírás a minimális zöldfelület kialakítására, illetve a meglévő zöldfelület megőrzésére).</p>	<p>A mezőgazdasági területen zöldfelületként megtartandó részt csak egy esetben jelöl az FSZKT, a II. kerületben, az országos jelentőségű védett terület határán, a beerdősült, de mezőgazdasági övezetben lévő terület esetében. Ez a terület jelenleg nem áll mezőgazdasági művelés alatt. Természetvédelmi okokból indokolt az itt lévő növényzet megtartása. Az előírás tartalmazza a területen lévő fás növényzet megtartásának kötelezettségét. A legkisebb zöldfelület mértékére vonatkozó előírást a mezőgazdasági területek esetében továbbra sem tartjuk célszerűnek.</p>
<p>137. § Nem rögzített, hogy a 3. számú melléklet elemei kötelezőek, vagy irányadó (tájékoztató) jellegűek.</p>	<p>A 3. számú melléklet elemei kötelezőek, a szöveg pontosításra került.</p>
<p>138. § (2) bekezdés a) pont Az itt rögzítettek tartalmi ellentmondásban vannak a 136. § (3) bekezdésben foglaltakkal.</p>	<p>A rendelkezés törlésre került.</p>
<p>139. § (2-3) bekezdés A hatálybalépést követő alkalmazásnál a szintterületi mutató kiemelése meglehetősen önkényes, és vélelmezhetően nem felel meg a jogalkotás követelményének.</p>	<p>A szintterületi mutató hatályba léptetéséről szóló rendelkezés törlésre került.</p>
<p>139. § (4) bekezdés Szükségesnek tartjuk, hogy a rendelkezésben kerüljön külön megjelölésre a kiemelt területek lehatárolása (a 2/a számú térképmelléklet, és az 5. számú melléklet a kiemelt területek felsorolásáról). Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban hozott határozatok megküldését követő, a Fővárosi Önkormányzat belüli véleménynyilvánító eljárást is részletesen kell szabályozni az esetleges jogszabálysértés jelzése, illetve a Fővárosi Önkormányzat érdekeinek</p>	<p>A bekezdés törlésre került.</p>

hatékonyabb védelme érdekében. A bekezdésben foglaltakat ki kell egészíteni a 85/2000. (XI. 8.) FVM. számú rendelet 3. § f) pontja szerint a telekalakítási engedélyek megküldésének kötelezettségével.	
Tekintettel arra, hogy a BÉK rajzi mellékleteit kizárólag az FSZKT munkarészei (1-3. számú mellékletek) képezik, ezért javasoljuk, hogy azok beszámozása a munkarészeknek megfelelően történjen (pld. 1/a melléklet a keretövezeti terv, 1/b melléklet Az épített környezet védelme című tervlap, stb.). A szabályzat 2. §-ában rögzített megnevezéseket, a mellékletek címét, és a tervlapok felírását egységesíteni kell.	Nem tartjuk indokoltnak a számozás módosítását. A 2. §-ban szereplő megnevezéseket és a tervlapok felírását egységesítettük.
A fogalommeghatározásokhoz: – 5. Az előírt telekméret betartása nemcsak új telek kialakításánál, hanem telekhatár-rendezés esetén is követelmény.	Nem követelmény, mivel a 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet az alábbiak szerint rendelkezik (3. §): (2) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.
– 33. A magánútra történő behajtás – a rendeltetésszerű használat okán – nem tiltható meg. A tulajdonos személyére nézve ellentétes az 50. pontban szereplő meghatározással.	A javaslatnak megfelelően az 50. pont törlésre került.
– 40., 46., és a 95. A különleges magasépület, a magasház és a toronyház fogalommeghatározásokat össze kell hangolni.	A magasabb rendű jogszabályokban definiált magasépítmény-fogalmakkal összhangban kerültek meghatározásra a 12. számú, „Fogalommeghatározások” mellékletben szereplő fogalmak.
– 56. és 75. Az oldalhatáron álló, és a szabadonálló beépítés fogalmát az OTÉK már rögzítette.	Az észrevételnek megfelelően a két pont elhagyásra került.
– 83. Ha a támfalgarázsnek teljes egészében az eredeti felszín alatt kell elhelyezkednie, abban az esetben a hegyvidéki területeken szinte lehetetlen garázsok elhelyezése. Javasoljuk az OTÉK terepszint alatti építmény fogalmának használatát.	A fogalommagyarázat pontosításra került.
– 84. A telekalakítás fogalmát magasabb jogszabály már meghatározta, ezért itt felesleges.	Az észrevételnek megfelelően a pont elhagyásra került.
– 87. A beépítési terv fogalma magasabb szintű jogszabályban nem szabályozott, ezért arra hivatkozni nem lehet.	A fogalommagyarázat pontosításra került.

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.
1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 9-11.

TEL.: 3175-318, FAX: 3173-296

Törölt: LEVÉLCÍM: 1364
BUDAPEST, PF. 338.

FŐVÁROSI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZAT

Törölt: BUDAPESTI ÉPÍTÉSI

(A BUDAPESTI VÁROSRENDEZÉSI ÉS
ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
47/1998. (X. 15.) FŐV. KGY. SZÁMÚ
RENDELET ÁTFOGÓ MÓDOSÍTÁSÁNAK
TERVEZETE)

Tsz.: I-363-1/05.

- Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztetési
dokumentáció -

Törölt: 3

BUDAPEST, 2009. AUGUSZTUS

Törölt: 2006

Törölt: Budapesti

Budapest Főváros Önkormányzata
megbízásából a
Főpolgármesteri Hivatal
Főépítési Irodájának irányításával és közreműködésével
készítette:
a
Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft.

Törölt: Budapesti

TERVEZŐK:

Felelős településrendezési tervezők:

Albrecht Ute
Pintér FerencTT1 01-0517/06
TT/1É 01-1719/11

Felelős szakági tervezők:

Pető Zoltán
Fleck GyörgynéK1d-1 01-2321
V3a-1/01-2316

Törölt: TRK-T

Pogány Aurél

K1 01-5060/05

Törölt: Dr. Nagy Katalin

Törölt: K1-01-50-51/05

Tervezők:

András István

TT1 01-0525/06

Szabóné Homa Anna

TT/1É 01-2034/11

Törölt: Kovács Krisztina

Törölt: TT1 01-2918/01

Krikovszky Péter
Pető László
Pizág CsabaTT1 01-0092/06
TE-T 01-9743/13
FT-8 13-2630/10

Törölt: Garay Andorné

Törölt: TT1 01-0972/06

Munkatársak:

Faragó Péterné, Cseh András, Rektor Árpád, Pernyész-
Ovádi Noémi, Román Péter
Cseh Ildikó, Dudásné Elek Teréz

Törölt: Koponyás Katalin

A Budapesti építési keretszabályzat szakmai irányításában és készítésében
Budapest Főváros Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
Főépítési Iroda részéről részt vettek:

Beleznay Évafőépítész (2006-tól)

Dr. Schneller István

főépítész (2006-ig)

Mozsár Ágnes

alosztályvezető

Gaskóné Mahunka Magdolna

vezető főtanácsos

Móré Tünde

tanácsos

Lelkes Nóravezető tanácsosDr. Zsilinszky Tibor ügyvédRafay Ügyvédi IrodaDr. Rafay KrisztinaRafay Ügyvédi Iroda

Törölt: Budapesti

..../2009. (...) Főv. Kgy. rendelete
a **Fővárosi** építési keretszabályzatról

Törölt: 2006

Törölt: Budapesti

Budapest Főváros Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 63/C. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján megalkotja a **Fővárosi** építési keretszabályzatot (továbbiakban: **FÉK**).

Törölt: Budapesti

Törölt: BÉK

A „BÉK” a Budapesti Építész Kamara logója, félrevezető lesz használata. Javaslat: Fővárosi Építési Keretszabályzat (FÉK) – az Étv.-nek megfelelően.
XIII. ker. Önkormányzat

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) Jelen rendelet hatálya Budapest főváros közigazgatási területére terjed ki.

(2) 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.

Az 1.§.(2) bek. szövegének az Étv.-vel történő kiegészítése lenne indokolt, mert pl. az építésügyi legalapvetőbb fogalmak meghatározása csak abban található meg és nem az OTÉK-ban, amellyel együttesen kell a BÉK előírásait alkalmazni.
Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

A **FÉK** mellékletei

Törölt: BÉK

2. § A **FÉK** rajzi mellékletei:

Törölt: BÉK

a) 1. számú melléklet a „Fővárosi szabályozási keretterv (továbbiakban: FSZKT) Keretövezetek és a beépítés egyéb feltételei” című, M=1:4000 léptékű tervlapisorozat (92 darab),

Törölt: ,

b) 2. számú melléklet az „FSZKT A terület felhasználását veszélyeztető illetőleg befolyásoló tényezők” című, M=1:10000 léptékű tervlapisorozat az alábbiak szerint:

Törölt: ,

ba) 2/a. számú melléklet: „Épített környezet értékeinek védelme”,

bb) 2/b. számú melléklet: „Természeti adottságok, táj és környezet védelme”,

bc) 2/c. számú melléklet: „Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területek”
(14-14 db),

c) 3. számú melléklet az „FSZKT Műszaki infrastruktúra-hálózatok keretszabályozási elemei” című M=1:2000 léptékű tervlapisorozat.

Törölt: ,

3. § A **FÉK** szöveges mellékletei:

Törölt: BÉK

a) a 4. számú melléklet tartalmazza a jelen rendeletben alkalmazott zónák lehatárolását,

b) az 5. számú melléklet tartalmazza a városkép szempontjából kiemelt területeket,

c) a 6. számú melléklet tartalmazza a városkép, a növényzet értéke és az idegenforgalom szempontjából védett közparkokat, kerteket, temetőket, jelentős zöldfelületű intézménykerteket és fasorokat,

d) a 7. számú melléklet tartalmazza a területek zajvédelmi kategóriába való sorolását,

e) a 8. számú melléklet az építmények, rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjárművek **számának meghatározását** tartalmazza,

Törölt: és kerékpárok elhelyezési lehetőségét

Törölt: Budapesti

f) a 9. számú melléklet a 6000 m²-nél nagyobb kereskedelmi létesítmények elhelyezéséhez szükséges hatástanulmányok tartalmi követelményeit határozza meg,

- g) a 10. számú melléklet tartalmazza a kiemelten védendő és a védendő karakterű területeken az épületek bontási engedélyéhez készítendő karaktervizsgálat tartalmi és formai követelményeit,
 h) a 11. számú melléklet tartalmazza a kereskedelmi hatástanulmány tartalmi követelményeit,
 i) a 12. számú melléklet tartalmazza a jelen rendeletben használt fogalmak magyarázatát.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: 10

Formázott: Felsorolás és számozás

A BÉK mellékleteit teljes egészében kell felsorolni és a véleményezésre valamennyit ki kell küldeni.
 XVI. ker. Önkormányzat

Már előbb szó esett, hogy egyes témaköröket ki kellene venne a BÉK-ből és külön rendeletben szabályozni. Ide kerülhetnének például a felsoroltakon kívül a Dunán elhelyezhető vízelékesítményekkel és azok kialakításával, kapcsolatrendszerével összefüggő vagy a növényzet kivágásával és ültetésével kapcsolatos szabályok is. Ezeket a BÉK függelékeiben kellene szerepeltetni.
 I. ker. Önkormányzat

A kerületi építési szabályzatok és kerületi szabályozási tervek készítésére vonatkozó rendelkezések

4. § (1) A kerületi önkormányzat saját rendeletben megalkotja a Kerületi építési szabályzatot (továbbiakban: KÉSZ), amelynek melléklete(i) a Kerületi szabályozási terv(ek) (továbbiakban: KSZT). A KÉSZ rendelkezései nem lehetnek ellentétesek a FÉK előírásaival, valamint annak rajzi mellékletét képező FSZKT-val és a szöveges további mellékletek meghatározásaival és előírásaival. Az e rendeletben meghatározott követelményeknél szigorúbb követelményeket a KÉSZ megállapíthat.

Törölt: BÉK

A 4.§. (1) bek. előírását magasabb rendű jogszabályok már előírják, miáltal átfedő szabályozásként jelenik meg a BÉK-ben, ami nem kívánatos. Helyette utalás lenne javasolható a jogalkotásról szóló törvény Jtv. 1.§. (2) bek, valamint az Étv. 14.§-ra vonatkozó rendelkezéshelyére.
 Zöldövezet Közhasznú Egyesület

4. § (1): Javasoljuk kiegészíteni azzal, hogy a KÉSZ-ben a BÉK rendelkezéseinél szigorúbb követelmények is meghatározhatók (az OTÉK 111. § (1) bek. mintájára).
 Védegylet

(2) A FÉK a - településszerkezeti tervben rögzített - területfelhasználási egységeket területrészekre tagolva, azok felhasználásával és beépítésével kapcsolatos általános szabályokat keretszabályozási övezetekben (továbbiakban: keretövezetek) állapítja meg, melyekben - a KÉSZ-ben rögzítendő építési övezetek és övezetek meghatározásához - egyes keretszabályozási határértékeket is rögzít.

Törölt: BÉK

A főváros közigazgatási területének bel- és külterületeit a belterületi határvonal meghatározásával, valamint az egyes keretövezetek területi lehatárolását az FSZKT rögzíti (1. számú melléklet).

A tervezet nem egyes, hanem minden meghatározó értéket rögzít. Egyre nehezebb eldönteni, hogy mi a különbség a keretövezetek és az övezetek között.

A szabályozás messze túlterjed az Ötv-ben és az Étv-ben meghatározott fővárosi feladatokon, szinte kerületi szabályozási mélységű.
 VI. ker. Önkormányzat

(3) A KÉSZ-t a kerület egészére vonatkozóan kell megállapítani. A fővárosi és kerületi önkormányzat megállapodása esetén a KÉSZ kisebb területre is megállapítható. Ebben az esetben a legkisebb terület egység a területfelhasználási egység, vagy a KÖu-1 jelű közterületek illetve közigazgatási határ által lehatárolt terület lehet.

Törölt: Budapesti

(3) bek.-t javasolja törölni.
VII. ker. Önkormányzat

A tervezett BÉK 4.§ (3) bekezdésével kapcsolatos észrevétel:

Teljesen helytelen és rossz kiindulási alapot jelent, ezért feltétlenül meg kell változtatni, ugyanis kerületünkben is számtalan olyan összefüggő terület felhasználási egység található, melyeket nem tudunk KÖU-1 utakkal körülhatárolni, ezért ez a bekezdés rendkívül aggályos. Pl. a kispesti panel lakótelepek egy összefüggő, jól körülhatárolható település szerkezeti funkcionális egységet képeznek, és sok esetben csak kiszolgáló úttal tudjuk elválasztani más funkcionális egységektől.

Javaslat. Jelen rendelkezés törlése.

XIX. ker. Önkormányzat

(4) A KÉSZ határozza meg az egyes építési övezeteket és övezeteket az FSZKT-ben lehatárolt (1. számú melléklet) keretövezetek szerint, jelen rendelet előírásainak keretei között.

A KÉSZ rögzíti az építési övezetek és övezetek szabályozási értékeit, az építési övezetek esetében beleértve a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét is.

A szintterületi mutató meghatározásának kiemelése mellett felvetjük – a már korábban is szorgalmazott javaslatot, amely szerint – indokolt (egyes területeken) a terepszint alatti szintterületi mutató értékének meghatározása (korlátozó jelleggel).

Városrendezési Ügyosztály

A teljesség igénye nélkül a tervezet nem csak egyes, hanem szinte minden meghatározó értéket rögzít, így a szabályozás jelentősen túlterjeszkedik az Étv.-ben és az Ötv.-ben meghatározott feladatokon – szinte kerületi szabályozási terv mélységű – és így nem hagy mozgásteret a kerületeknek.

V. ker. Önkormányzat

(5) Az építési övezeteket és az övezeteket a KÉSZ kötelező mellékletét képező tervlapon területileg is rögzíteni kell, az FSZKT-ben (1. számú melléklet) meghatározott keretövezetek és egyéb szabályozási elemek feltüntetése vel együtt. Ez alól kivételt képeznek a teljes kerület területére vonatkozó KSZT-vel rendelkező kerületek szabályzatai.

Törölt: szükséges

Törölt: e mellett

Az építési övezeteket, illetőleg övezeteket a keretövezet jelzésével együtt kell feltüntetni.

(5) bek.-t javasolja törölni.
VII. ker. Önkormányzat

(6) Az FSZKT (1. számú melléklet) külön területi lehatárolással rögzíti a kialakult állapot megőrzése érdekében speciális szabályozást igénylő területeket (továbbiakban: SSZT).

Az SSZT-vel jelzett területeken az egyes építési övezetek szabályozási határértékeit KSZT készítésével együtt kell meghatározni, amelyek a kialakult állapot megőrzése ill. a kialakult állapothoz való illeszkedés érdekében a meglévő átlagértékek figyelembevételével a keretövezetben meghatározott keretszabályozási határértékektől engedményesen, eltérhetnek, magasabb rendű jogszabály keretein belül.

Törölt:

Törölt: Magasabb rendű jogszabálytól való eltérés indokolt esetben külön eljárás keretében lehetséges.

Hova lett az RSZT? Egyre hangsúlyosabbá válik az eklektikus Budapest védelme. A történeti városrészek beépítése számos sajátossággal rendelkezik, általában nem lehet bepréselni az átlagos keretértékekbe, előírásokba, a rehabilitációs szemléletű szabályozásra szükség van.

Egyebekben pedig szükség lenne tényszerű elv-rendszerre a különböző örökségvédelmi kategóriák (MJT) kezelésével kapcsolatosan.

VI. ker. Önkormányzat

Megszünteti a rendelkezés az RSZT-s területeket, melyek jelenleg rehabilitációs szabályozást igénylő, a történeti városszerkezet és városkép érdekében külön szabályozást igénylő területek. Véleményünk szerint Budapest esetében ezeknek a területeknek a kiemelt kezelése indokolt.

XII. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

SSZT-re automatikusan változtatási tilalmat kellene elrendelni a KÉSZ elkészültéig.
XVI. ker. Önkormányzat

4.§ (6) bekezdés:

A javaslat szerint az SSZT-vel jelzett területeken az egyes építési övezetek szabályozási határértékeit a meglévő állagértékek figyelembevételével kell meghatározni. Ehelyett azt javasoljuk, hogy a határértékek nem lehetnek nagyobbak a tömb meglévő állagértékeinél. Magasabb rendű jogszabálytól való eltérés lehetőségére felhívni a figyelmet felesleges, a környezetre nézve pedig hátrányos.
Védegylet

(7) Amennyiben jelen rendelet hatályba lépésekor egy adott területre nem vonatkozik hatályos KSZT vagy KVSZ, a KÉSZ hatálybalépéséig a keretővezeterekre vonatkozó előírásokat a FÉK 120.-125. §-ában az egyes keretővezeterekre meghatározott átmeneti szabályozási előírásokkal együtt kell alkalmazni.

A KÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg a FÉK vonatkozó átmeneti szabályozási előírásai az adott területre hatályukat veszítik.

Törölt: A

Törölt: és

Törölt: BÉK

Törölt: előírásokat

Törölt: BÉK

A rendelkezések alapvetően a kerületi építési szabályzat tartalmáról, készítésének módjáról szólnak, ugyanakkor tisztázatlan marad a KSZT-k helye, szerepe, és a kerületi építési szabályzathoz való kapcsolódása. Az Étv. 12. § (6) és a 13. § (3) bekezdéseiben foglaltak ugyan rögzítik a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv(ek) alapvető viszonyát, azonban a kerületi önkormányzatok az elmúlt időszakban ettől eltérő szabályozási rendszereket alakítottak ki. Az egységesebb kerületi gyakorlat kiépítése, valamint a fővárosi és a kerületi építésügyi szabályozás szorosabb összhangjának megteremtése érdekében indokoltnak látszik erre vonatkozó előírások megfogalmazása.

Városrendezési Ügyosztály

Bonyolult és irreális szabályozás. nehezen lesz nyomon követhető az éppen hatályos szabály-rendszer a KVSZ – átmeneti rendelkezések – KÉSZ – KSZT négyszögben.

VI. ker. Önkormányzat

(7) bek.-t javasolja törölni.

VII. ker. Önkormányzat

Az előírás egyértelmű pontosítása.

XI. ker. Önkormányzat

A Kerületi építési szabályzatok és Kerületi Szabályozási Tervek készítésére vonatkozó rendelkezések

A Kerületi Építési Szabályzatok hatálybalépéséig a keretővezeterekre vonatkozó átmeneti szabályozások a jelenleg érvényben lévő építési előírások folyamatosságát szakítják meg. A kerület adottságaihoz igazított KVSZ BVKSZ-nél szigorúbb előírásai 2000. óta meghatározzák az építés rendjét, a megengedőbb átmeneti szabályozás és keretővezeterek előírásai alapján épített környezet a hosszú évek (évtizedek) alatt kialakított építési rendet a KÉSZ készítéséig megsemmisítik. Amennyiben a keretővezeterekre vonatkozó előírások és átmeneti szabályozás elégséges az építés rendjének, akár csak egy éves biztosításához, akkor megkérdőjelezhető lenne a BÉK és a KVSZ szükségessége.

XVI. ker. Önkormányzat

Felesleges az ideiglenes szabály megállapítása, hiszen a jelenleg hatályos KVSZ-ek megfelelő alapot nyújtanak a hatósági munkához. Az új ideiglenes szabályok bevezetése zavart kelt, nehezíti a hatósági munkát, és jogbizonytalanságot eredményez. Az ebből erdő kártérítésekért a Fővárosi Önkormányzatnak kell a felelősséget vállalnia.

Javaslat: A bekezdés törlése.

XIX. ker. Önkormányzat

Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

5. § (1) A telekalakítást megelőzően akkor kell KSZT-t készíteni,

ha a telket az FSZKT-ben (1. számú melléklet) területbiztosítást igénylő szabályozási elem érinti.

Törölt: ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>ha a telek szabályozási vonala módosul,¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

Nem tisztázott, hogy az FSZKT 3. sz. mellékleteként tervezett, jelenleg ún. útszabályozási tervvel érintett területeken fennáll-e KSZT készítési kötelezettség.

Városrendezési Ügyosztály

Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

A területbiztosítást igénylő szabályozási elemmel érintett telekalakítás esetén előírt KSZT készítési kötelezettség feltételezi a területbiztosítást igénylő, fővárosi érdekeltségű elem egzakt megoldását, amely egyrészt műszaki, másrészt hatáskori (felelősségi) problémát vet fel. Az összárosi érdekű – valószínűleg nagyobb területre kiterjedő – területbiztosítást igénylő elem egy szakasza nem szabályozható ki és a kiszabályozást jóváhagyó testület anyagi felelősségének kérdése is felmerül.

Nyilvános telek kialakításának tilalma a fejlesztési területeken nem célszerű, mivel a keretövezet módosítás után mindenképpen új telekosztás alakul ki.

XVI. ker. Önkormányzat

5. § (1) bekezdés a) pont:

A megfogalmazás a magánérdeket a közérdek elé helyezi azzal, hogy az önkormányzatot KSZT készítésre kötelezi, ezért a pont elhagyását javasoljuk. (az Étv. 7. § (1) bekezdésével sincs összhangban.

Védegylet

(2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is engedélyezhető, ha a közterületi szabályozással érintett telkek telekterülete a keretszabályozási érték alá csökken.

Törölt: ingatlan

Törölt:

A meghatározás a telek és az ingatlan fogalmát zavaróan használja.

Városrendezési Ügyosztály

Meg kell határozni, hogy keretszabályozási érték, vagyis a minimális telekméret alá mennyivel csökkenhet a terület.

III. ker. Önkormányzat

Étv és OTEK ellenes. A szabályozás egyik lényege, hogy ezen maradványtelkek sorsát meghatározza. A telek egésze kisajátítandó.

VI. ker. Önkormányzat

Jogilag aggályos előírás, mely a telekalakítást abban az esetben is lehetővé teszi, ha az nem felel meg a keretszabályozási előírásoknak.

XII. ker. Önkormányzat

Az 5.§. (2) bek. előírása minden határérték nélküli és feltétel nélküli eltérési lehetőséget ad a helyi építésügyi hatóságnak a telekalakítás valamennyi engedélyezési eljárása tekintetében, ami elfogadhatatlan és egyben korupciós lehetőséget is teremt! Ezek az esetek az Étv. 24.§. előírása szerinti:

„(1) A telekalakítás lehet:

a) telekcsoport újraosztása (2. § 22. pont),

b) telekfelosztás (2. § 24. pont),

c) telekegyesítés (2. § 23. pont), és

d) telekhatárrendezés (2. § 25. pont).”

Az 5.§. (2) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges.

Ez az előírás ugyanakkor az Étv. 23.§. (1) bekezdés rendelkezésével is ellentétesnek vélelmezhető, ugyanis a rendelkezés szerint:

*„23. § (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá **annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően.**”*

Zöldövezet Közhasznu Egyesület

(3) Nyilvános telek nem alakítható ki

a) új telektömb kialakítása esetén,

b) az FSZKT-ben (1. számú melléklet) jelölt kül- és belterületi fejlesztési területeken.

(4) Kettőnél több szomszédos teleknyilván (nyél) nem alakítható ki.

Törölt: Budapesti

- (5) Teleknyúlvány (nyél) 3 méternél keskenyebb, építési telek esetén 50 méternél hosszabb nem lehet.
- (6) Új nyúlványos telek nyúlvány nélkül számított területe az építési övezetben, övezetben előírt telekméretnek megfelelő kell legyen.
- (7) Új úszótelek a főváros területén nem alakítható ki.

Egyes rendezetlen lakóterületek lakóépületeihez, műtárgyakhoz (trafóház) tartozó úszótelkes kialakítás elkerülhetetlennek látszik, ezért nem indokolt az úszótelkek létrehozásának teljes körű tiltása.
Városrendezési Ügyosztály

Javasolt csak az újonnan beépülő területeknél ezen előírás alkalmazása.
XI. ker. Önkormányzat

Magánút kialakítására vonatkozó rendelkezések

6. § (1) Magánút kizárólag gyalogút, kerékpárút és kiszolgáló út hálózati szerepkörrel alakítható ki.

(2) Közforgalom elől elzárt magánút a főváros belterületén nem alakítható ki.

ad (1) bekezdés: az előírások esetenként túlterjeszkedik jogkörén, mert nincs felhatalmazása az OTÉK hatókörén kívül terjeszkedő eltérésekre
(például: 6.§ (1) Közforgalom elől elzárt magánút a főváros területén nem alakítható ki. Ami ellentétes a 1988. évi I. TV a közúti közlekedésről, és a 30/1988. (IV. 21.) MT rendelettel)
Budapesti Építész Kamara

(3) Közforgalom elől el nem zárt, KÖu-1 vagy KÖu-2 keretövezetbe sorolt közúthálózati elemhez csatlakozó, kiszolgáló út szerepkörű magánutat csak KSZT alapján lehet kialakítani. A visszamaradó telekméret az építési övezeti, övezeti előírásoknak feleljenek meg. Jelen rendeletnek a telek méretére és alakjára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

Teljesen felesleges a magánútnak külön övezetet létrehozni.
Ahol magánutat lehet szabályozni, ott lehetne közterületi utat is szabályozni. Jellemzően a barna mezős területeken van rá legnagyobb szükség és osztatlan közös tulajdonú részek szétbogarásához, a terület működőképességének kedvezőbb feltételeihez. Önkormányzati közút létesítése azonban nem indokolt ilyen esetekben, hiszen ez általában csak néhány tulajdonos érdeke, és jellemzően ők is fogják használni, azaz nem indokolt a közérdekű közút kialakítása.
VI. ker. Önkormányzat

A magánutak ilyen szintű szabályozása nem fővárosi feladat. A magánutak külön övezetben kötelező elemként történő rögzítése, nem életszerű, szakmailag nem elfogadható.
XII. ker. Önkormányzat

A magánút kialakításának lehetősége „gumiszabály”. A magánút számára megkívánt önálló övezetet pontosítani kell (KÖu-3 ?). A kül- és belterületi fejlesztési területeken a magánút kialakításának tilalma nem indokolt.
XVI. ker. Önkormányzat

A 6. § (2) utolsó mondata törlendő, nincs városrendezési alapja.
XIII. ker. Önkormányzat

ad (2) bekezdés: a magánút kialakítása telekalakítással történik, nem szükséges minden esetben KSZT, és az ÉTV is másképpen rendelkezik: „2. § 6. Építési telek: ... önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telek”
Budapesti Építész Kamara

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (továbbiakban: magánút)

Törölt: akkor, ha a telkek megközelítésére nincs más mód.

Törölt: A magánút számára a keretövezeten belül önálló övezetet kell létrehozni, ahol j

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

telek homlokvonalára közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

*Kiegészítendő a gyalogos megközelítésre szolgáló magánúttal, melynek szélessége legalább 3,0m.
III. ker. Önkormányzat*

*ad (3) bekezdés: csak akkor igaz, ha közforgalom számára megnyitott a magánút
Budapesti Építész Kamara*

A 6.§. (4) bek. előírásában a „lakótelek” meghatározás ellentétes az Étv. és az OTÉK. rendelkezési elvével, amely szerint az építési telek rendeltetését csak a későbbi beépítése és az építmény használatbavételi engedélye határozza meg jogszerűen. Erre is figyelemmel a „lakótelek” helyébe az „építési telek” meghatározás alkalmazása szükséges jogszerűen, arra is figyelemmel, hogy ez esetben a követelmény is általánossá válhat és minden magánútra érvényes lehet! Ennek hiányában ugyanis a többi magánútra vonatkozóan nincs előírás. Így az sem volna eldönthető, hogy amennyiben a magánút több építési teleket szolgál ki, de azok beépítése később nem mind lesz „lakótelek”. Ilyen esetben valyon hogy döntson az engedélyező hatóság?

*A magánút kialakítási követelményeit egyébként a közutakra vonatkozó külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően kell megállapítani. Erre is figyelemmel a magánút szélességi mérete nem függhet attól, hogy a magánúthoz hány építési telek és azokon hány lakás létesül. A magánútnak ugyanis minden esetben alkalmasnak kell lennie a tűzoltó- és a hulladékgyűjtő gépjárművek beközeledésére, ami független a magánút által kiszolgált építési telkek és az azokon engedélyezett önálló rendeltetési egységek számától!
Zöldövezet Közhazsnú Egyesület*

*ad (4) bekezdés: a 6 m legkisebb szélesség lejtős terepen, teljes közművesítéssel nem lesz elég: min. 8,5 m, ha közforgalom céljára megnyitott, akkor pedig legalább 6,00 + 2x0,50 biztonsági sáv +világítási oszlop, ha kell, azaz min. 7,5 m.
Budapesti Építész Kamara*

(5) Magánút nem alakítható ki

- a) az FSZKT-ben (1. számú melléklet) jelölt kül- és belterületi fejlesztési területeken,
- b) a vegyes területeken.

*Nem érhető az indoka. Ha fejlesztési területen nem lehet, akkor mi értelme?
VI. ker. Önkormányzat*

*A 6. § (5) b pontja törlendő, mert éppen a vegyes területeken lehet kívánatos a közhasználatú terek növelése (Lásd Podmaniczky program, EURÓPA TERV XIII.)
XIII. ker. Önkormányzat*

6. § (5) bekezdés b) pont

*Már kialakult beépítés esetén túl szigorú előírás, javasolt csak újonnan beépülő területnél előírni.
XI. ker. Önkormányzat*

(6) Közforgalom elől el nem zárt magánutat jelen rendeletnek a közterületekre vonatkozó rendelkezései szerint kell kialakítani.

*A közhasználatról szóló szerződés tartalmi és fogalmi magyarázata szükséges, és a földhivatali bejegyzést is javasoljuk előírni.
III. ker. Önkormányzat*

*Előző bekezdések helyett a (6), (7) bőven elég lenne, továbbá egy mondat: magánút a közutak előírásainak megfelelően létesíthető.
VI. ker. Önkormányzat*

Magánút kialakítását magasabbrendű jogszabály lehetővé teszi, és az így kialakítható utak közforgalom számára történő megnyitásának kötelezővé tétele indokolatlan. A kötelező megnyitáshoz általános jelleggel közérdek nem tűződik, azt

Törölt: <#>A magánút szélessége:¶
a) .

Törölt:

Törölt: kizárólag gyalogos közlekedés esetén legalább 3,0 m¶
b) . legfeljebb 6 kialakítható lakótelek és legfeljebb 12 lakás megközelítése esetén legalább 6,0 m,¶

Törölt: b

Törölt: c) . 6-nál több kialakítható lakótelek és legfeljebb 30 lakás elhelyezését lehetővé tevő lakótelek megközelítése esetén legalább 10,0 m,¶

Törölt: c

Törölt: d) egyéb esetben legalább 12,0 m legyen, a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett.¶

Törölt:

Törölt: - a tulajdonos és az önkormányzat között létrejött közhasználatról szóló szerződésben foglaltak keretei között -

Törölt: rendelkezések

Törölt: <#>A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő, és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni. ¶

Törölt: Budapesti

minden esetben egyedileg kell és lehet mérlegelni. A közforgalom számára történő igénybevétel közlekedési igények indokolhatják, amelyek viszont csak az adott ingatlan vizsgálata esetén határozható meg. A teljes szakasz felülvizsgálatát szükségesnek tartjuk, összehangolva az Étv. 2. § 13. pontjában foglaltakkal.

Városrendezési Ügyosztály

A „magánút” definíciója talán pontatlan. A gyakorlatban problémát vet fel az, hogy amennyiben ez nem önálló helyrajzi számú földrészlet, akkor területét a beépítés és a szintterület számítás során figyelembe veszik, azaz a településszerkezet szempontjából – ez út is, meg nem is.

Most, amikor önkormányzati utak mellett már más tulajdonosi konstrukciójú utak is vannak, ezt a kategóriát érdemes lenne felülvizsgálni, és az érintett földrészletet ugyanúgy útként kezelni, mint minden más utat, azzal a különbséggel, hogy ezek tulajdonjoga maradhat magántulajdonban. Az ezzel járó kötelezettségek köre pedig kiegészül azzal, hogy a mindenkori közhasználatot a tulajdonosoknak – a szolgalmakhoz hasonlóan – biztosítaniuk kell.

I. ker. Önkormányzat

A szintterületi mutató számítása

7. § (1) A szintterületi mutató számításánál az épület bruttó szintterületéből figyelmen kívül hagyható:

- a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területei,
- b) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségei közül lakásonként legfeljebb 15 m²,

c) az emeleti fedetlen terasz,

d) az előírt személygépjármű-tároló területe az OTÉK-ban, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig, férőhelyenként legfeljebb 30 m²,

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: lakáshoz

Törölt: tartozó

A 7.§ c) pontjából törölnödő „lakáshoz tartozó” megköötés, mert karakterében, szakmailag megalapozatlan döntésekre kényszeríti az építési hatóságokat és a kerületi önkormányzatot.

XIII. ker. Önkormányzat

Az előírással nem értünk egyet! Miért csak a lakáshoz tartozó személygépjármű-tárolót kell figyelmen kívül hagyni? Az irodáét, kereskedelmet, szolgáltatást, oktatást stb. miért nem? A d) pont szerinti többletparkolók létesítését támogatandónak tartjuk, és nem „büntetendőknek”. Ha már a Főváros nem épít parkolóházakat, a magánérből épülő és a környék parkolási helyzetén is javítani tudó többletparkolókat minimum békén hagyni nem pedig ellehetetleníteni kell.

III. ker. Önkormányzat

A 7.§. (1) bek. b-c. pontjaiban a „lakás” meghatározás helyébe az „önálló rendeltetési egység” meghatározás pontosítása szükséges, míg a d) pontban a „lakóépület” meghatározás felülvizsgálata és egyéb rendeltetésű épületekre történő kiterjesztése volna indokolt. Ugyanis a szintterületi mutató nem csak a lakóépületekre vonatkozó követelmény.

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

e) a c) pont szerinti mértéket meghaladó személygépjármű-tárolók esetében férőhelyenként legfeljebb 15 m²,

f) a P+R rendszerű személygépjármű-tároló területe,

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: , lakóépületben elhelyezett

Törölt: .

Formázott: Felsorolás és számozás

Javasoljuk, hogy a kerékpártárolók területe se számíton bele a bruttó szintterületbe.

A részletes előírások túlzók, túl mutatnak egy keretszabályzat keretein.

III. ker. Önkormányzat

Itt célszerű lenne megjegyezni, hogy nem csak a szintalatti, lehet az épület egy része is parkolóház. Lehetnek olyan adottságok, melyek ezt teszik szükségessé. Ezen esetekben nem kellene a szintterületbe beszámítani.

VI. ker. Önkormányzat

Szintterületi mutató számítása

Törölt: Budapesti

A bruttó szintterületbe beszámítandó többletparkoló és tároló területek bevonása helyett célszerűbb a felszín feletti épületrész bruttó szintterületi mutatójának csökkentése.

Megjegyzés: Lakás és a lakáshoz tartozó, épületben elhelyezett személygépjármű tároló terület csak együttesen legyen értékesíthető.

XVI. ker. Önkormányzat

7. § (1) e) pontját, valamint a (2) bek. javasolja törölni.

VII. ker. Önkormányzat

(2) Az (1) bekezdés a)-d) pontjai alatti területek **rendeltetés** változása csak akkor **megengedett**, ha a szintterületi mutató a változást követően sem lépi túl a keretövezetben megengedett mértéket.

Törölt: használati mód

Törölt: lehetséges

Magyartalan részlet: nemcsak akkor „lehetséges”, hanem csak akkor „megengedett”.

I. ker. Önkormányzat

Az építési engedélyezésre vonatkozó jogszabályok következetesen „rendeltetésváltozás” kifejezést használják, célszerű lenne azonos szóhasználat.

VI. ker. Önkormányzat

(3) **Amennyiben egy telken kizárólag** parkolóház **létesül**, a keretövezetre előírt maximális szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

Törölt: Önálló telekkel rendelkező,

Törölt: közcélú

Törölt: létesítése

Törölt: esetén

Közcélú parkolóház létesítése esetén egyetértünk azzal, hogy a keretövezetre megállapított maximális szintterületi mutató meghaladható legyen, ugyanakkor a környező beépítés figyelembe vétele érdekében az illeszkedés szabályainak betartását meg kell követelni.

Városrendezési Ügyosztály

Ahol a kerékpártároló épületen belüli elhelyezésére nincs mód a külön létesített zárt járműtároló a személygépkocsi-tárolóhoz hasonlóan a szintterületi mutatóba ne számítson bele.

Környezetvédelmi Ügyosztály

A közcélú jelző elhagyandó. A parkolóházak egy részét- a parkolóhelyeket- jellemzően megvásárolják, így csak részben marad közcélú.

VI. ker. Önkormányzat

Parkolóházak nem csak közcélúak lehetnek, mivel sok esetben az önkormányzatok nem képesek önerőből megépíteni és üzemeltetni azokat. Kérjük a rendelkezésből a közcélú jelző törlését.

XII. ker. Önkormányzat

A közművesítéssel kapcsolatos előírások

8. § (1) Beépítésre szánt területeken új épületet elhelyezni a 44. § (4) bekezdés kivételével csak teljes közművesítettség esetén lehet.

A 8.§. (1) bek. követelményét indokolt volna a 44.§.(4) bek. a-c/ pontjaiban meghatározott feltételekkel kiegészíteni, arra is tekintettel, hogy a közművesítettség mértékére vonatkozóan az OTÉK 8.§.-a a következők szerint rendelkezik:

„8. § (1) Az egyes építési övezetek közművesítettségének módját és mértékét helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben kell megállapítani.

(2) A közművesítettség szempontjából

a) teljes közművesítettségnek minősül

aa) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő)

ab) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

ac) a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá

ad) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;

b) **részleges** közművesítettségnek minősül

ba) a közüzemi villamos energia szolgáltatás,

Törölt: Budapesti

- bb) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 bc) az egyedi közművel történő szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá
 bd) a közterületi nyílt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte;
 c) hiányos közművesítettségnek minősül, ha a részleges közművesítettségre előírt feltételek valamelyike nem áll fenn;
 d) közművesítetlennek minősül, ha nincs közüzemi közműhálózat.”

Erre is figyelemmel a (3) bek. szerinti részlegesen közművesítettnek minősülő területen „tisztítatlan szennyvíz” keletkezése kizárt jogszerűen!
 Zöldövezet Közhasznú Egyesület

(2) Beépítésre nem szánt területek esetében belterületen új épületet elhelyezni csak teljes közművesítettség esetén lehet, külterületen részleges közművesítettség is megengedett.

(3) E rendeletben meghatározott részleges közművesítettséget lehetővé tevő területeken a tisztítatlan szennyvizek szikkasztása ideiglenesen sem engedhető meg.

(4) Korszerű szennyvíztisztító kisberendezéssel szennyvizet tisztítani és a tisztított szennyvizet szikkasztással elhelyezni csak a főváros pesti oldalán az FSZKT-ban (1. számú melléklet) e célból meghatározott területeken lehet.

A megfogalmazással nem érthetünk egyet, mivel a szennyvíztisztító kisberendezések működésének ellenőrzését ez idő szerint nem látjuk biztosítottak. A környezetvédelmi hatóságokkal, ill. az FCSM Zrt.-vel közösen javasoljuk a végleges szövegezés megfogalmazását
 Kommunális Ügyosztály

Az anyagból nem állapítható meg, hogy a keretszabályzat előírásai biztosítják-e a közművek, köztük a vízi közművek MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti, - a védőtávolságokat is magában foglaló – közterületen történő elhelyezését és üzemeltetését.
 Kommunális Ügyosztály

(5) A beépítésre szánt területeken, valamint a mezőgazdasági keretövezetek területén elhelyezhetők a (6)-(7) bekezdés figyelembevételével:

- forrásfoglalások,
 - víztárolók és víztornyok,
 - záportárolók,
 - szennyvízátemelők,
 - transzformátorállomások
 - gáznyomásszabályozók és áradók,
 - nem önálló épületként tervezett kazánházak 140 kW-nál kisebb teljesítményű kazán esetén,
 - legfeljebb 1 MW összteljesítményű kazánház esetén, önálló ingatlan kialakítása nélkül,
 - köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyagtárolók,
 - közművezetékek nyomvonalai, műtárgyai és építményei,
- amelyek elhelyezésének módját KÉSZ-ben kell szabályozni.

A 8. § (5) j. pontja utolsó tagmondata törölendő, mert az ágazati szabványok általánosságban elegendőek, kötelező kerületi előírás helyett legfeljebb a KÉSZ-ben történő előírások lehetősége támogatható.
 XIII. ker. Önkormányzat

Javasolja felvenni az önálló építményben lévő nyilvános illemhelyeket is.
 Kommunális Ügyosztály

(6) Üdülőtérleten hintőanyagtárolók nem helyezhetők el.

(7) Az (5) bekezdés szerinti létesítmények számára a keretövezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

Törölt: A felsorolt mérnöki

Ez a telekrendezési előírásokhoz kell!

Törölt: Budapesti

VI. ker. Önkormányzat

A 8.§. (7) bek. szerinti „létesítmény” kifejezés fogalmi meghatározását jelenleg egyik magasabbrendű építési jogszabály sem tartalmazza. Szükséges volna ezért ennek meghatározása, pl. úgy, amint azt az OÉSZ 4. melléklet 66. pontja korábban meghatározta:

„66. Létesítmény: az építési telek, az építési terület, illetőleg a terület és a rajta levő építmények együttese.”

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

(8) A környezet védelme érdekében a fűtési módot új épület elhelyezésekor vagy épületgépészeti felújítás során:

- a) az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt csökkentendő terhelésű belvárosi környezet területén olyan korszerű fűtőberendezések alkalmazhatók, amelyek kibocsátása szén-monoxid esetében 100mg/m³, nitrogén-oxidok esetében 90 mg/m³ értékeknél jobb¹,
- b) az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt átszellőzési sáv területén olyan korszerű fűtőberendezések alkalmazhatók, amelyek kibocsátása szén-monoxid esetében 80mg/m³, nitrogén-oxidok esetében 80 mg/m³ értékeknél jobb².

(9) Új épület elhelyezésekor, vagy épületgépészeti felújítás során a hőellátást távhővel, vagy levegőtisztaság-védelem szempontjából a távhővel legalább egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásával (pl. napenergia, szélenergia, geotermikus energia) kell megoldani azokban az esetekben, ha a létesítmény:

- a) jelenleg távhővel ellátott területen vagy
- b) a kiépített távhőrendszer 200 m-es körzetében

helyezkedik el.

(10) Távhőszolgáltatás megszüntetése, a távhőszolgáltatásról történő leválás esetén a hőellátást levegőtisztaság-védelem szempontjából a távhővel legalább egyenértékű műszaki megoldás alkalmazásával (pl. napenergia, szélenergia, geotermikus energia) kell megoldani.

Egyéb általános rendelkezések

9.§ Amennyiben egy telek egynél több keretövezetbe tartozik, a beépítési paraméterek számításánál és a beépítési feltételek meghatározásánál a keretövezet határvonalát úgy kell tekinteni, mintha ez telekhatár lenne.

Az „úgy kell tekinteni, mintha az telekhatár lenne” megfogalmazás nem egyértelmű. Az előírás pontosításra, részletes kidolgozásra szorul. Egyértelműen rögzíteni kellene, mi a teendő, ha egy telek két beépítésre szánt keretövezetbe, vagy egy beépítésre szánt és egy nem beépítésre szánt keretövezetbe tartozik. Mindkét esethez javasoljuk átgondolni a két eltérő funkció elhelyezhetőségének problémáját. A másodikhoz előírni, hogy a beépítésre nem szánt területet figyelmen kívül kell hagyni a beépítési paraméterek számításánál.

III. ker. Önkormányzat

Ilyet jó lenne még terveken sem létrehozni! A keretövezetek határvonalán telekhatárokat kell létrehozni. Ép. hat. számára kezelhetetlen egy ingatlanon két keretövezet, a közterületi szabályozást kivéve. Ugyancsak telekrendezési szabályok között lenne a helye.

Mit tehet az az ingatlantulajdonos, akinek a telkére kétféle keretövezetet hoztak létre, pl. építési keretövezetet és beépítésre nem szánt védődőt? Erre egyértelmű eljárási szabály kell. A gyakorlatban egyébként is jobb lenne telken belül kötelezni védősáv létrehozására, ha a tevékenysége indokoltá teszi. Miért kellene közpénzen fenntartani más tevékenységből következően szükséges védősávot, védődőt?

¹ Az értékek 3 % oxigéntartalom mellett , fizikai normál állapotú, száraz füstgázra vonatkoznak.

² Az értékek 3 % oxigéntartalom mellett , fizikai normál állapotú, száraz füstgázra vonatkoznak.

Törölt: Budapesti

Lényegesen különbözik a közterületek kiszabályozási esete más keretövezetekétől. Ezekre egyértelműen eltérő szabályok kellenek.

VI. ker. Önkormányzat

Több keretövezetbe tartozó építési telek beépítési feltételeinél a beépítés szempontjából kedvezőtlenebb telekrészt is legalább az annak megfelelő építési paraméterekkel célszerű figyelembe venni.

XVI. ker. Önkormányzat

A keretövezet szó helyett építési övezet kifejezést kérjük használni, mert keretövezet sem építési jogot, sem telekalakítási jogot nem keletkeztet, hanem csak az építési övezet.

XIX. ker. Önkormányzat

A 9.§. előírásának felülvizsgálata, módosítása javasolt. Ha ugyanis egy telek több keretövezetbe tartozik, akkor annak beépítési szabályai egyértelműen nem állapíthatók meg, ezért az ilyen teleknek a keretövezetek határvonala mentén történő kötelező telekmegosztásáról volna indokolt rendelkezni. (Ez a KÉSZ készítésekor mérlegelendő!) Zöldövezet Közhasznú Egyesület

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

10. § (1) Budapest Főváros Önkormányzata a tulajdonában nem álló ingatlanokra az e rendelet 2/c. számú mellékletében lehatárolt területeken az elővásárlási jogot

- a) a temetők fejlesztési területeire,
- b) új városi park területeire,
- c) a különleges területek közül a hulladékkezelési (K-HU), a szennyvízkezelési (K-SZK) és a közlekedésüzemi (K-KÜ1, K-KÜ2) területekre,
- d) a közlekedési területek közül a tömegközlekedés végállomásai területekre (KÖt) valamint
- e) a P+R parkolók területeire

vonatkozóan külön rendeletben biztosítja e rendeletben meghatározottakon túlmenően.

Az Étv. 25. § (2) bekezdését az Alkotmánybíróság hatályon kívül helyezte. Az elővásárlási jog már nem rendelhető el. Kezdeményezni kell sürgősen a jogszabály alkotóknál ennek mielőbbi visszaállítását.

III. ker. Önkormányzat

(2) Jelen rendelet 1. számú mellékletén területileg meghatározott bel- és külterületi fejlesztési területeket csak a fővárosi önkormányzat és az érintett ingatlan **tulajdonosa, illetve az ingatlanon beruházni szándékozó** közötti településrendezési szerződés megléte esetén lehet beépítésre szánt területté minősíteni.

Törölt: , az érintett kerületi önkormányzat(ok)

Törölt: tulajdonosai

A BÉK elővásárlási jog alapítására vonatkozó 10. §-ában foglalt szabályozást új megvilágításba helyezi az Alkotmánybíróság 43/2006. (X. 5.) számú határozata, melynek kapcsán a következőkre indokolt rámutatni.

Az AB döntés BÉK szabályozási javaslatra történő vetítése alapján megállapítható, hogy a tervezet alapján a BÉK-ben nem kerül sor elővásárlási jog alapítására, ugyanakkor a 25. § (2) bekezdésének megsemmisítésével a BÉK 10. § (1) bekezdésébe foglalt, külön rendeletben történő elővásárlási jog alapítására vonatkozó rendelkezés jogalapja is megkérdőjeleződik. Így indokolt átgondolni, hogy a tervezet szerinti szabályozási tartalom fenntartható-e.

Jogügyi Ügyosztály

Nem értünk egyet a településrendezési szerződés előírásával a III. kerület Békásmegyér-Ófalu fejlesztési területe esetében a távlatban beépítésre szánt területté minősítéskor. A térség számos magánszemély tulajdonában van, teljesen irreális a szerződések megkötése minden egyes tulajdonossal. Nyomatékosan kérjük az előírás törlését, vagy felülvizsgálatát az említett terület esetében.

III. ker. Önkormányzat

Településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

A fejlesztési területek átminősítése esetén a településrendezési szerződés résztvevői között nem szükséges a Fővárosi Önkormányzat részvétele, mivel az átminősítés feltételeit az FSZKT-ban és az átminősítés feltételeiben rögzítik.

XVI. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

Budapest Fővárosi Önkormányzat állapítson meg elővárosi jogot a KÖu-1m azaz elsőrendű főút útszélesítéseinek terület biztosítása érdekében össz. Fővárosi szinten valamennyi útvonal vonalkozásában. Ide tartozik többek között a körvasút menti körút, mely tudomásunk szerint EU-s ügynevezett „Zászlós hajó” projekt. Kérjük a Fővárosi Önkormányzatot, hogy a körvasút menti körút megépítését a beruházások hierarchikus rangsorában helyezze az első öt projekt közé.

XIX. ker. Önkormányzat

10. § (2) bekezdés:

Kérjük törölni a teljes szöveget.

Levegő Munkacsoport

JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE

Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

11. § (1) Budapest közigazgatási területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjárművek számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani jelen rendelet 8. számú melléklet szerint az alábbi eltérésekkel:

Törölt: , továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet

Törölt: a) táblázata

Az OTÉK hiányosságát pótolandó az irodafunkció parkolás tekintetében történő behatárolása szükséges.

III. ker. Önkormányzat

a) a metróvonal állomásainak (M1 vonal kivételével) valamennyi felszínre érkező kijáratától 500 méteres gyaloglási távolság által meghatározott körzeten belüli gyalogos főbejárattal rendelkező építményre a belső zónára vonatkozó előírások érvényesek,

ad (1) bekezdés: nem világos, hogy miért kivételezett az 1. metró, illetve hogy a HÉV vonalak miért nem kerültek ide (különösen 5. metró?)

Budapesti Építész Kamara

b) a 4. számú mellékletben lehatárolt elővárosi és átmeneti zóna területén a Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE, Ln-2 és Lk-1 keretövezetek területén valamint a KÉSZ-ben szereplő, zárt sorú beépítésű Vk jelű építési övezeteknél a kerületi rendeletben a belső zóna előírásai alkalmazhatók.

A 11.§. előírása és az ezáltal használandó 8. számú melléklet alkalmazási lehetősége ellentétes az OTÉK 42.§., illetőleg a 111.§. rendelkezésével, amely szerint:

„42. § (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a (10) bekezdés szerinti eltérő helyi önkormányzati rendelet hiányában - legalább a (2) és (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell a telken biztosítani. Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében csak a bővítésből, az átalakításból, illetőleg az új rendeltetésből eredő többletjárművek elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(10) A (2) bekezdés /ténylegesen a 4. sz. melléklet/ szerint számított gépjármű elhelyezési kötelezettségétől - az) /ténylegesen a 4. melléklet 1. pontja, azaz a lakás és üdülőegység / pont alattiak kivételével - a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján megállapított helyi önkormányzati parkolási rendelet - legfeljebb ±50%-os eltéréssel - eltérő értékeket is megállapíthat. A közlekedési vizsgálatnak ki kell terjednie a szabályozott terület településen belüli elhelyezkedésére, a használati sajátosságaira, a tömegközlekedési ellátottságára és a terület forgalmi terheltségére.

(11) Ha a település adottságai lehetővé vagy szükségessé teszik, a települési önkormányzat a település egész vagy rész területén - a helyi parkolási rendeletben szabályozva - a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) kialakítását a legfeljebb 500 m-en belüli parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával az út kezelőjének hozzájárulásával megengedheti. Ilyen esetekben a várakozóhelyek (parkolók) megépítése, továbbá azok használata és fenntartása a parkolási rendeletben rögzített feltételekhez köthetők.

A feltételek ellenértékéül a várakozóhelyek (parkolók) kiépítését, illetőleg a meglévők használhatóságát és fenntartását:

- parkolóház esetében legkésőbb öt éven belül,

Törölt: Budapesti

- közlekedési területen megvalósuló várakozóhelyek (parkolók) esetében legkésőbb egy éven belül biztosítani kell.”

„111. § (1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat, szabályozási terv megállapíthat.

(2) Az (1) bekezdés szerinti követelményeknél **megengedőbb követelményeket a helyi építési szabályzat szabályozási terv akkor állapíthat meg, ha**

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) biztosított, hogy a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek,

és ahhoz az ÉT. 9. § (6) bekezdése szerinti szakmai véleményében a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium hozzájárult.”

Ennek megfelelően a 8. számú mellékletnek a lakások és üdülőegységekre vonatkozó eltérési lehetősége (1. pont) módosítása szükséges, arra is figyelemmel, hogy a terület rendeltetésszerű használati, megközelítési lehetősége biztosított legyen!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

Az övezeti besorolás helyett a funkciótól kellene inkább függővé tenni a belső zóna előírásainak alkalmazását III. ker. Önkormányzat

A parkolási rendelet beemelése a BVKSZ-be indokolatlan, párhuzamos jogalkotáshoz vezet; ráadásul nem teljes körűen félrevezető.

XXII. ker. Önkormányzat

(2) **A belső zóna kivételével** a kerületi önkormányzat rendeletében a magasabb rendű jogszabály alapján számított parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 8. számú mellékletben területenként differenciált, funkcióként meghatározott százalékos eltérésekkel a táblázat szerinti értékek között állapíthatja meg.

Ennek hiányában az építési engedélyezési tervek készítésénél a belső zónában, valamint az (1) bekezdés a) pont szerinti területeken jelen rendelet 8. számú melléklet alapján számított értékeket, a többi területen a magasabb rendű jogszabály szerint számított értékeket kell figyelembe venni.

ad (2) bekezdés: most kellene pontosítani a parkolási normákat a nemzetközi gyakorlatnak megfelelően, akár OTÉK eltérés árán és – amint az egyeztetésre került a Közlekedési Felügyelettel is – át kellene térni egységesen a bruttó szintterületre átszámított parkolási normákra, elkülönítve a fő rendeltetés szerinti használók, dolgozók, személyzet és a vendégek, vásárlók, ügyfelek, látogatók stb. parkolási normáit, többek között például az idősek otthona parkolását stb. Budapesti Építész Kamara

(3) A kerületi rendelet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség egy része vagy egésze - kizárólag bővítés és/vagy rendeltetés módosítás esetén - közterületen is megvalósítható, de legfeljebb jelen rendelet 8. számú mellékletében szereplő mértékig (közterületi engedmény).

Ennek hiányában a közterületi engedmény nem alkalmazható.

(4) A kerületi rendelet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség - a kerületi rendeletben meghatározott mértékben - a gyalogos főbejáratok között mért legfeljebb 500 méter gyaloglási távolságon belüli parkolóházban, mélygarázsban, továbbá **KÉSZ**-ben meghatározott felszíni parkolóban is megvalósítható, ha a ki- és behajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető vagy a telken a már meglévő épület, a telek méretei vagy egyéb, **helyi rendeletben meghatározott** műszaki adottságok a telken belüli parkolást nem teszik lehetővé. Az engedményt igénybe vevő építményre **a** használatbavételi engedély **megkérésekor a** más telken figyelembe venni kívánt parkolóhelyek rendelkezésre **kell** álljanak, és az építmény **tulajdonosa az ott figyelembe venni kívánt parkolóhelyek tulajdonjogával kell rendelkezzen.**

Az „egyéb műszaki adottságok” pontos meghatározását kérjük. (pl. geológiai, gégezet, hidrogeológiai, a telek keskenysége, stb.). A telken kívüli parkolóhely biztosítás csak tulajdonként lehessen elfogadni, az érintett telekre pedig teherként a tulajdoni lapra be kell jegyeztetni. Egyéb esetben az eredmény „szerződés-hegyek”, többször értékesített parkolók.

Törölt: A

Törölt: a) táblázatában

Törölt: - a belső zónában a táblázat szerinti értékben, a többi zónában

Törölt: -

Törölt: Kerületi rendelet

Törölt: a) táblázata

Törölt: a) táblázatában

Törölt: Kerületi

Törölt: rendelet

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: KSZT

Törölt: csak akkor adható ki, ha az építési engedély szerinti,

Törölt: a parkolóház, mélygarázs, a KSZT-ben meghatározott felszíni parkoló építése befejeződött

Törölt: tulajdonosának, üzemeltetőjének a parkolóház, mélygarázs, a KSZT-ben meghatározott felszíni parkoló tulajdonosával, üzemeltetőjével hosszú távú, de legalább 20 éves kizárólagos bérleti szerződése van, vagy olyan tulajdont szerzett a szükséges parkolóhely-szám mértékéig, mely figyelembevételére más szerződés keretében nem került sor.

Törölt: üzemeltetőjének a parkolóház, mélygarázs, a KSZT-ben meghatározott felszíni parkoló tulajdonosával, üzemeltetőjével hosszú távú, de legalább 20 éves kizárólagos bérleti szerződése van, vagy olyan

Törölt: tulajdont szerzett a szükséges parkolóhely-szám mértékéig

Törölt: , mely figyelembevételére más szerződés keretében nem került sor.

Törölt: ¶

Törölt: Budapesti

A más telken történő parkolás biztosítást, csak bejegyzett tulajdonjog esetén, és a kedvezményezett ingatlan, és a kedvezmény mértékének nevesítésével lehessen elfogadni.

III. ker. Önkormányzat

ad (4) bekezdés: csak a tulajdont lehetne elfogadni, de az is változhat: lényegében csalásra csábít, mert megkötik a bérleti szerződést és a használatbavételkor felmondják...

Budapesti Építész Kamara

Kezdeményezni kellene, hogy ne lehessen külön, önálló albetétként telekkönyvezni a garázst.

Budapesti Építész Kamara

Az előírásokat át kellene szűrni, mert ismétlődnek egyes OTÉK előírások (például: 13.§ (3) bekezdés és OTÉK 42.§ (1) bekezdés előírása)

Budapesti Építész Kamara

A 11.§. (4) bek. előírása szerinti 20 éves bérleti szerződés, ami később bármikor felmondható, az engedélyezett rendeltetési egység biztonságos használhatóságára elfogadhatatlan garanciát biztosítana. E helyett csak a megvalósított rendeltetési egység tulajdonosának személyére telekkönyvbe bejegyzett ráépítési tulajdonjoga fogadható el jogszerűen, amely a hozzátartozó önálló rendeltetési egységgel együtt adható csak el.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(5) A rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhely meghatározásánál az (1)-(4) bekezdésekben foglaltak mellett az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) amennyiben a szálláshely-szolgáltató egység(ei) lakásként **épülnek**, akkor lakásonként kell a parkolóhely létesítési kötelezettséget meghatározni.

Törölt:

Törölt: kerül(nek)

Törölt: kialakításra

A szálláshely szolgáltató egységei nem „kerülnek kialakításra”.....

Nagyon fontos ennek a rendelkezéssornak a végigbeszélése, okvetlen vissza kellene erre még térni. A jelenlegi nem fogadható el. Szintén csak megjegyzés: a P+R parkolókat definiálni kell.

I. ker. Önkormányzat

11.§ (5) a) pont értelmezésem szerint meg kellene tiltani a szálloda albetétekre tagolását, nem lehetne lakássá alakítani (önálló vízbekötés, fűtés, elektromos rendszer stb.).

Budapesti Építész Kamara

b) abban az esetben, ha a vendéglátó egység egy nagyobb látogatóforgalommal rendelkező létesítményen belül helyezkedik el (kikötő, repülőtér, vasútállomás, vásárváros, szálloda, irodaház, bevásárlóközpont, sportlétesítmény) a befoglaló létesítményre vonatkozó értékek veendőek alapul. Ez a kedvezmény csak akkor vehető figyelembe, ha a befoglaló létesítményre előírt parkolóhely rendelkezésre áll.

A 11.§. (5) bek. b) pontjában feltehetően nem a „befoglaló”, hanem a „befogadó” létesítményről kell rendelkezni.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

c) amennyiben az 1000 m²-t meghaladó bruttó alapterületű eladótérrel rendelkező kereskedelmi egységben egyéb közösségi szórakoztató, kulturális létesítmény szerepel, az utóbbi területekre nem a kereskedelmi, hanem az egyéb közösségi szórakoztató, kulturális létesítményre vonatkozó parkolóhely létesítési kötelezettség alkalmazandó.

d) a Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE, Ln-1, Ln-2, Lk-1 keretövezetek területén valamint KÉSZ-ben meghatározott zárt sorú beépítésű módú Vk jelű építési övezetben új épület földszintjén lévő minden 200 m²-t meg nem haladó bruttó alapterületű kereskedelmi egység után a (4) bekezdés figyelembevételével telken belül legalább egy parkolóhelyet kell biztosítani.

Nem indokolt új beépítés esetén ilyen mértékű parkolóhely létesítési kedvezmény biztosítása.

XI. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

e) Ln-T és Lk-T keretövezet területén úszótelken lévő épület bővítése és/vagy rendeltetés módosítása esetén KSZT alapján a közterületi engedmény értéke 100%-ig növelhető. A 8. számú melléklet a) táblázatának közterületre vonatkozó eltérési értékeit ez esetben nem kell figyelembe venni,

A 11.§. (5) bek. e/ pont előírása ellentétes az OTÉK 42.§. (10) bekezdésében kapott ±50%-os eltérési lehetőségével, ezért törölendő.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

f) 2000 m²-nél kisebb nettó alapterületű gyalogos aluljárók területén elhelyezésre kerülő kereskedelmi-szolgáltató létesítményeket kapcsolódó üzemi funkcióként kell figyelembe venni, melyek számára önálló parkolóhely létesítési kötelezettség nem áll fenn,

Törölt:

g) közforgalmú személyközlekedés esetében az 1. számú melléklet szerinti vasúti pályaudvarok és autóbusz pályaudvarok esetében 200-200, vasútállomás és megállóhely esetében 20-20 férőhely a parkolóhely-létesítési kötelezettség, melybe az 500 méteres gyaloglási távolság által meghatározott körzeten belüli gyalogos főbejáráttal rendelkező P+R parkolók beszámíthatóak.

A szakasz több helyen kerületi rendeletről (kerületi önkormányzati rendeletről) beszél, amely tartalmazza a parkolóhely-létesítési kötelezettséget. A kialakult gyakorlathoz igazodva célszerű úgy fogalmazni, hogy a kötelezettséget a KESZ, vagy önálló kerületi parkolási rendelet tartalmazza.

Városrendezési Ügyosztály

Ez a szabálysor teljes egészében felülvizsgálandó. Csupán részletkérdés, hogy a BÉK nem rendelkezhet arról, hogy mikor adható használatbavételi engedély és mikor nem.... Ez jegyzői hatáskör!!

I. ker. Önkormányzat

Javasolt a meglevő és a tervezett állapot megkülönböztetése, az új építés – átalakítás viszonylatban. Parkolómérleg?!

VI. ker. Önkormányzat

Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

A VK övezetben a zártosorú beépítésnél új épület földszintjén minden 200 m²-t meg nem haladó kereskedelmi egység után is kelljen parkolóhelyet létesíteni.

Parkolóházas, bérleti szerződéssel biztosított parkolónál gondoskodni kell arról, hogy egy parkolóhelyre több szerződés ne szójjon.

XVI. ker. Önkormányzat

A parkolási rendelet beemelése a BVKSZ-be indokolatlan, párhuzamos jogalkotáshoz vezet; ráadásul nem teljes körűen félrevezető.

XXII. ker. Önkormányzat

Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

A kerékpárok elhelyezésének szabályozásával egyetértünk, de a táblázatban szereplő értékeket túlzásnak találjuk. Pl. egy 12 lakásos társasházhoz 24db kerékpártárolót kellene elhelyezni, melynek a 14. § (6) szerint kb. 35m²-es helyigénye van!

Ezen kívül kérdéses, hogy mi történik bővítés esetén.

III. ker. Önkormányzat

Szakmailag nem tartjuk átgondoltnak a kerékpártárolók kötelező kialakítására vonatkozó rendelkezéseket. Miért kell pl. lakásonként két kerékpár elhelyezését biztosítani, vagy kórházakhoz, óvodákhoz m²-hez kötve előírni, hány kerékpárt kell elhelyezni?

XII. ker. Önkormányzat

Törölt: <#>(1) Budapest közigazgatási területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani legalább a 8. számú melléklet b) táblázata szerint.

12. § (1) Budapest közigazgatási területén - a hegyvidéki zóna kivételével – az építmények rendeltetésszerű használatához a szükséges számú kerékpártárolót kell kialakítani.

Formázott: Magyar

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

(2) A kerékpártárolókat újonnan megvalósuló, zártosorú beépítési mód szerint beépülő lakó-, szálláshely-szolgáltató, oktatási funkciók esetén az épület részeként kell megvalósítani.

(3) P+R parkoló létesítésekor legalább a személygépjármű **férőhely** kapacitás 20%-nak megfelelő B+R parkolót is ki kell alakítani, annak részeként.

Ahol a kerékpártároló épületen belüli elhelyezésére nincs mód a külön létesített zárt járműtároló a személygépkocsitárolóhoz hasonlóan a szintterületi mutatóba ne számítson bele.

Környezetvédelmi Ügyosztály

Teljes egészében ellenzem a kerékpárok kötelező elhelyezésére vonatkozó új rendelkezést.

Azt még megérteném, ha közforgalmú, közszolgáltató egységekhez létesítményekhez írnának elő kerékpárparkolókat, de az hogy a privát építkezésekhez ilyesmit meg kelljen követelni, elfogadhatatlan, túlzás.

Budapest esetében a kerékpárforgalom növekedése egyelőre olyan cél, amelyet nem erőltetni, hanem segíteni kell, ennek nem módja, ha magánépítőkkel ok és indok nélkül kerékpárparkolókat építtetünk.

I. ker. Önkormányzat

12. §-t javasolja törölni

VII. ker. Önkormányzat

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>Bővítés és/vagy rendeltetismódosítás esetén a meglévő állapothoz képest többletként jelentkező tárolókat kell megvalósítani, melyek közterületen is elhelyezhetők.¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt:

Tehergépjárművek, autóbuszok elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

13. § (1) Budapest közigazgatási területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához rendszeres **teheráru-szállítás** vagy autóbusz forgalom esetén rakodóhelyet és autóbusz várakozóhelyet kell biztosítani

(2) Tehergépjármű-rakodóhelyre vonatkozóan a helyi ellátást szolgáló építmények esetében helyi rendelet alapján biztosítani lehet azonos rakodóhelyről több építmény kiszolgálását. Amennyiben a telek mérete, az építmény funkciója ezt nem teszi lehetővé, akkor a kiszolgálás történhet közterületen kialakított, koncentrált rakodóhelyről is.

A 13.§. (2) bek. előírása csak az OTÉK 42.§. előírására való utalással értelmezhető, amely szerint ugyanis:

„(8) Tehergépkocsi-rakodóhelyről kell gondoskodni minden olyan építmény részére, ahol rendszeres teheráruszállítás szükséges. A rakodóhelyek számát és helyét úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát és az építmény rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

(9) Felszíni gépjármű-várakozóhely (parkoló), rakodóhely és autóbusz megálló

a) huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati nyílászárójához - a saját tulajdonú gépjármű kivételével - 5,0 m-nél,

b) nevelési-oktatási, gyógykezelés, regenerálódás célját szolgáló helyiségek nyílászáróihoz - 20 gépjárműnél nagyobb befogadóképesség esetén - 10,0 m-nél közelebb nem lehet.”

Egyértelművé kell ugyanis tenni a jogalkalmazó részére azt, hogy az önkormányzati rendelet előírásait minden esetben együttesen kell alkalmazni az Étv. és az OTÉK előírásaival!

Zöldövezet Közhasznu Egyesület

Törölt: teherszállítás

(3) Azokon a telephelyeken, ahol rendszeres **teheráru-szállításra vagy tehergépjármű forgalomra** kell számítani

a) a kerületi rendeletben meghatározott parkolási kötelezettség szerint számított mennyiségű **parkolóhelyet** biztosítani kell, valamint

b) a tehergépjárművek elhelyezését minden esetben (beléptetés, rakodás, kiléptetés stb.) telken belül kell megoldani.

Törölt: tehergépjármű-forgalomra

Törölt: tárolóhelyet

A gyakorlat az, hogy a tehergépjárművek elhelyezésére egyáltalán nem gondolnak a városrendezők Budapesten.

Az erre készített szabályozás rossz és sommás, nehezen megfogható és legfőképp számonkérhetetlen.

A „teherszállítás” szót érdemes lenne például definiálni, hiszen kérdés lehet, ilyennek minősül-e egy eszpresszó áruellátása, vagy csak egy öntvényraktár kiszolgálása?.....

Budapesten vajon mi értendő a „helyi ellátást szolgáló építmény” alatt, pláne akkor, ha egyes építményeken belül különböző funkciók is elhelyezhetők.

I. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

Járműtárolás műszaki kialakítására vonatkozó rendelkezések

14. § (1) Új épület építése esetén a személygépjárművek telken belüli elhelyezési lehetőségét az építési övezetre vonatkozó beépítési módnak és a funkciónak megfelelően az alábbiak szerint kell biztosítani:

- a) lakáshoz előírt parkolók 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni,
- b) zártosorú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 90%-át épületben kell elhelyezni,
- c) nem zártosorú beépítési mód esetén az a) pont szerinti kivétellel a létesülő parkolók legalább 50%-át épületben kell biztosítani szálláshely-szolgáltatás, felsőfokú oktatás, egyéb közösségi szórakoztatás, egyéb művelődés, sportlétesítmény, igazgatás, fekvőbeteg-ellátó gyógykezelés, egyéb funkciók esetében.

Törölt: vek

Törölt: elhelyezési lehetőségének

Törölt: beépítés

Törölt: lakófunkció esetében beépítési módtól függetlenül a létesülő

Törölt: szabadonálló, ikres, oldalhatáron álló

Törölt:

Törölt:

A bekezdés differenciálva próbálja szabályozni a gépjárművek telken belüli elhelyezését a beépítési mód és funkció szerint. A c) pontban a két szempont keveredik, így teljesen zavaros az előírás (értelmezhetetlen pl. egy ikres vagy oldalhatáros beépítési módú szálláshely), javasoljuk a szempontok szétválasztását.

III. ker. Önkormányzat

Meglévő kórházak és a további nagytelkes intézmények új épülettel való bővítésének kivételnek kell lennie! Ha egy nagytelkes intézmény felszíni parkolót akar létesíteni- „létesülő parkoló”- akkor épületben kell elhelyeznie. Vélhetően nem a gyakori alapeseteket vették figyelembe. Még új építése esetén sem feltétlenül alkalmazható, helyi adottságoktól függő.

VI. ker. Önkormányzat

Felelősen előírni, hogy a parkolók 100%-a épületben v. terepszint alatt legyen elhelyezve, mert a használat során bebizonyosodott, hogy szükséges a parkolóhelyek legalább 20%-ának biztosítása a térszínen is, hiszen a lakások alatt kisebb üzleteket alakítanak ki és sokkal életszerűbb az a megoldás, ha ezek számára pl. kiszolgáló útról megközelíthető felszíni parkoló kialakítására is lehetőséget adunk.

Javaslat a 100% helyett 80% megkötése.

XIX. ker. Önkormányzat

(2) Zártosorú beépítési mód szerint beépíthető területeken a telken belüli parkolók, mélygarázsok, parkolóházak közötti kapcsolatát – az önálló parkolási létesítmények kivételével – a közlekedési szempontból szükséges minimális számú kapuval (ki- és bejárat) kell biztosítani. 400 férőhely parkoló-kapacitásig egy közös ki- és bejárat létesíthető.

Törölt: Minimális számú közúti kapcsolatként

Törölt:

A számok ilyen módon való rögzítése nem normatív, hanem szakmai kérdés, egyébként túlszabályozás veszélye áll fenn.

III. ker. Önkormányzat

Ez szerintem nincs összhangban a közlekedési előírásokkal. Lehet olyan eset, hogy ésszerűbb a forgalmat két utcára szétosztani. Az utolsó mondat elhagyása javasolt.

VI. ker. Önkormányzat

(2) bek.-t javasolja törölni

VII. ker. Önkormányzat

14.§ (2) bekezdés törlendő: nem BÉK szintű norma kérdése, hanem eseti szakmai kérdés

(a gyakorlati tapasztalatok alapján 4-500 gk.)

Budapesti Építész Kamara

(3) Lakóépület esetén 200 szgk férőhely, vagy vegyes funkciójú egyéb építmény esetében 100 szgk férőhely parkolókapacitás felett a kaput kétirányú forgalom követelményeinek megfelelő szélességgel szükséges kialakítani.

Törölt:

Törölt: Budapesti

A (3) bekezdés feleslegesen differenciál a lakó és egyéb felépítmény esetén, különösen, ha figyelembe vesszük a vegyes funkciójú építmények lehetőségét.

I. ker. Önkormányzat

(3) bek.-t javasolja törölni

VII. ker. Önkormányzat

A 14. §. (3) bek. felülvizsgálata és pontosítása szükséges, ugyanis ha a követelmény előírása indokolt, akkor indokolatlan annak csak és kizárólag a lakóépületekre vonatkozó lekorlátozása!

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

14.§ (3) bekezdés: a parkolók méreteinek kialakítása törlendő: nem BÉK szintű norma kérdése, hanem eseti szakmai kérdés

Budapesti Építész Kamara

(4) A személyjárművek elhelyezését biztosító várakozóhelyek (parkolók) esetében - gépesített rendszerű parkoló kivételével - minden várakozóhely esetében biztosítani kell a gépjárművel történő független megközelítés lehetőségét.

A (4) bekezdés c. pontjába az önálló megközelítés helyett talán jobb lenne a „független”, hiszen tudjuk, arról van szó, hogy ne állhassanak egymás elé úgy az autók, hogy az egyiket a másik mozgásával lehessen csak használni.

I. ker. Önkormányzat

A gépi parkolók kialakítását (felező) szabályozni szükséges. A gépi parkoló működésének folytonossága ellenőrzött, és biztosított kell legyen.

III. ker. Önkormányzat

14.§ (4) bekezdés: a parkoló „duplázó”, „triplázó” csak a lakás saját használatú garázsa esetén lenne figyelembe vehető

Budapesti Építész Kamara

(5) Új épület építése esetén a kerékpárok telken belüli elhelyezési lehetőségét - minden beépítési mód esetén - lakó, szálláshely-szolgáltatás, oktatási funkciók esetében épületben kell biztosítani.

Az (5) bekezdés szintén érthetetlenül preferálja a kerékpárparkolást. Miért kell mindenképpen ezt az adott funkciók esetén épületben megoldani? Miért ne lehetne független, szint alatt vagy egyéb módon....?

Ugyanilyen apróság, hogy a kerékpártárolókat épületen belül is csak a földszinten vagy az első garázsszinten szabadna elhelyezni. Mi a helyzet, ha nincs például első garázsszint, akkor a pincészt kerékpártárolásra nem alkalmas? Vagy esetleg az első szint (vagy felszint) ilyesmire nem használható?

I. ker. Önkormányzat

Értelemszerűen a 12. §-hoz tartoznak.

XI. ker. Önkormányzat

A 14. §. (5) bek. előírását is indokolt volna minden épület rendeltetésétől függetlenné, azaz általánossá tenni. A kerékpártároló rács terepfelszíni, szabadtéri elhelyezésének kizárását indokolatlannak kell vélelmezni különösen akkor, amikor a gépkocsik terepfelszíni behajtó útja és parkolója is megengedett egyes esetekben, ami lényegesen több zöldfelületet zár ki és a környezeti légszennyező hatása is jelentős.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

14.§ (5) bekezdés: még az akadálymentes bejárat sem valósulhatott meg...

Budapesti Építész Kamara

(6) A kerékpárok elhelyezését biztosító tároló helyek esetében:

- a tároló helyek számára kerékpáronként legalább 0,7 X 2,0m helyigényt kell biztosítani,
- az épületen belüli tároló helyek a földszinten vagy az első pincészt szinten helyezhetők el.

Az előírás a 12.§-ba kerüljön. Itt annak gépesített, illetve helytakarékosabb (pl. függesztett) tárolási lehetőségei kellene szabályozni.

Törölt: az alábbi műszaki paramétereket kell biztosítani:
<#>a) . a várakozóhelyek (parkolók) minimális mérete 2,5 X 5,0m,
b) . a várakozóhelyek (parkolók) kiszolgálását biztosító utak minimális szélessége kétirányú forgalom esetén 6,0m. Egyirányú forgalom esetén az utak minimális szélessége a parkolási szög függvényében 3,0m (úttengellyel párhuzamos felállás) - 5,0m (úttengelyre merőleges felállás) között változik,
c)

Törölt: önálló

Törölt: és a telken belüli gyalogos megközelítést

Törölt: beépítés

Törölt: az első garázs

Törölt: Budapesti

III. ker. Önkormányzat

Értelemszerűen a 12. §-hoz tartoznak.

XI. ker. Önkormányzat

Járművek elhelyezési lehetőségének kialakítására vonatkozó rendelkezések

A „lakóépületben, új beépítés esetén létesülő parkolók 100%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni” kitétel új beépítés esetén kérdéses a beépítés értelmezése (építési telek?, építési tömb?) Mit jelent az új beépítés és miért kell az épületben vagy terepszint alatt elhelyezni?

A várakozóhely telken belüli gyalogos megközelítése pontosítandó.

Új beépítés értelmezése szükséges.

XVI. ker. Önkormányzat

A tervezet koncepciójával nem értek egyet, a járművek elhelyezésére vonatkozóan. A magam részéről jóval egyszerűbben meg tudom fogalmazni az elvárásokat.

A cél az, hogy a gépjárművek minél kisebb része álljon folyamatosan közterületen és terepszinten –igénybe véve értékes zöldterületeket. Azt előírni azonban, hogy az így „elrakandó” kocsiknak a 90 %-át csak épületben lehessen elhelyezni – teljesen érthetetlen.

Miért ne lehetne az udvarterületek alá parkolókat építeni, – persze ha felettük olyan vastag, biológiailag is aktív földréteg kerül, amely már mindenféle zöld élet terül alkalmas?

Azt tartom tehát lényegesnek, hogy a parkolás a telekből csak oly módon vegyen igénybe lehetőséget, hogy azzal a potenciális zöldterület ne vagy csak alig csökkenjen.

Sokkal egyértelműbben kimondanám emellett, hogy a telken belül a terepszint (felszíni) parkolás nem igazán kívánatos, tehát az ezzel kapcsolatos megszorító szabályokra koncentrálnék.

I. ker. Önkormányzat

A 14.§. előírásának felülvizsgálata javasolt arra is tekintettel, hogy a telek terepfelületén létesíthető parkolóhelyek és azok megközelítési útvonala jelentősen csökkenti a be nem épített telekterület zöldfelületi parkosítási lehetőségét és ezzel együtt a csapadékvíz telken belüli elszikkadásának lehetőségét is. A „lakófunkció” kifejezés helyébe a „lakások és üdülőegységek” parkolási lehetőségéről indokolt rendelkezni, illetőleg a c/ pontban valamennyi nem lakás vagy üdülőegység parkolóról indokolt egységes és általánosan érvényes előírást alkotni, a fehér folt keletkezésének kiiktatása érdekében. Ez utóbbi esetre vonatkozóan indokolt volna az 50%-os felszíni, terepszintű parkolás lehetőségét jelentősen csökkenteni!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

Üzemanyagtöltő állomások és önálló gépkocsi mosó elhelyezésének általános szabályai

15. § (1) Önálló üzemanyagtöltő állomás, önálló gépkocsi mosó a belső zóna területén nem létesíthető. Az egyéb területeken önálló üzemanyagtöltő állomás, önálló gépkocsi mosó a Gksz, Gksz-Z és Gksz-LT jelű, valamint a KÖu-1 és KÖu-2 keretövezetek mentén lévő Vk, K-BK, K-KT, KÖI keretövezetekben létesíthető. Közterületen csak az elővárosi zóna KÖu-1 keretövezetében építhető meg.

Törölt: ,

Törölt: és Gép

Törölt: valószínű

Az üzemanyagtöltő állomást általában nem „megvalósítják”, hanem megépítik.

I. ker. Önkormányzat

Túlzottan szigorú előírás, javasolt csak a különböző övezetekhez kötni az önálló üzemanyagtöltő állomás létesítését.

XI. ker. Önkormányzat

(2) Más létesítmény részeként üzemanyagtöltő állomás, gépkocsi mosó csak KÖu-1 terület mentén lévő önálló többszintes parkolóház, P+R parkoló, irodaház vagy – a belső zóna kivételével – 6000 m²-nél nagyobb kereskedelmi létesítmény részeként helyezhető el.

Törölt:

A (2) bekezdés értelmetlenül részletező: miért csak többszintes parkolóház. Mikortól P+R parkoló a parkoló? Mit értünk kereskedelmi létesítmény részeként – a melléépítést is?

I. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

15.§ (2) bekezdés kerülni kellene azokat a fogalmakat, melyeket egyik jogszabály sem használ és nincs megmagyarázva: például „kereskedelmi létesítmény”, ami épület, építmény, telek, műtárgy, mellék-építmény, sajátos építményszerűség, telek + épület, telek + építmény vagy az OÉSZ szerinti épület és telek együtt?
Budapesti Építész Kamara

15. § (2) bekezdés

Irodaház és kereskedelmi létesítmény részeként ne legyen elhelyezhető üzemanyagtöltő állomás.
Levegő Munkacsoport

A (3) bekezdés felsorolásánál a „vagy” felesleges az első rész teljesen elég.

I. ker. Önkormányzat

15. § után, vagy ezen belül a gépkocsimosók elhelyezésének szabályait is szükséges meghatározni, hol, milyen övezetben, szolgáltatásnak minősül-e avagy sem.

III. ker. Önkormányzat

Az előírás módosítandó, javasolt az üzemanyagtöltő állomás telekhatárától mérni az 50 m-es távolságot.

XI. ker. Önkormányzat

A 15.§. (3) bek. pontosítása szükséges „a legközelebbi műszaki létesítménye” tekintetében, amely helyett vagy „a műszaki építménye”, vagy „az autósó, parkoló, kútoszlop stb. berendezése” legalább 50 m-es távolsági előírás megfogalmazásának egyértelművé tétele szükséges.

Zöldövezet Közhatalmú Egyesület

15.§ (3) bekezdés vonatkozó része törölendő: a gépjármű közlekedésre szolgáló belső út miatt kiemelt, ott nincs tankolás, a megközelítő út közelebb is kerülhet?

Budapesti Építész Kamara

15. § (3) bekezdés:

A felsorolást kérjük kiegészíteni az üzemanyagtöltő állomás kihajtójával is.

Levegő Munkacsoport

Kereskedelmi létesítményekre vonatkozó általános előírások

16. § (1) Kereskedelmi funkciót tartalmazó vagy önálló kereskedelmi funkciójú létesítmények a keretövezet előírásai szerint helyezhetők el.

(2) Az egyes keretövezetekre vonatkozó előírásokban meghatározottaknál nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi funkciót is tartalmazó vagy önálló kereskedelmi létesítmények az alábbi, az FSZKT-ban (1. számú melléklet) területileg lehatárolt, intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontokban helyezhetők el:

Nem az (1) bekezdésben, hanem a keretövezeti előírásokban meghatározottaknál nagyobb létesítményekről van szó.

Városrendezési Ügyosztály

16. §. (2) bekezdés: az (1) bekezdésben meghatározott bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény pontatlan, hiszen nincs minden keretövezetben meghatározva a nagyságrend.

I. ker. Önkormányzat

A (2) bekezdésben történő utalás, az „intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontokra” nem ide tartozó (nem szabályozási, hanem fejlesztési kérdés).

I. ker. Önkormányzat

Az (1) bekezdésben nem szerepel méret, így a nagyobb értelmezhetetlen.

VI. ker. Önkormányzat

16. § (2) bekezdés:

Törölt: Az (1-2) bekezdések szerinti üzemanyagtöltő állomást csak akkor lehet elhelyezni, ha a telek Z jelű keretövezetbe sorolt területtel vagy lakó-, üdülő-, egészségügyi, szociális, oktatási funkciót tartalmazó épület telkével nem határos, vagy annak építési helyétől a legközelebbi műszaki létesítménye (autósó, parkoló, kútoszlop, gépjármű közlekedésre szolgáló belső út) távolsága legalább 50 m.

Törölt: Az (1) bekezdésben

Törölt: Budapesti

A 35.000 négyzetméter bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény elfogadhatatlanul nagy még az a)-e) pontokban felsorolt helyszíneken is. A kötöttpályás tömegközlekedési megálló távolságától függetlenül, 20.000 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény és bevásárlóközpont ne legyen létesíthető még az intermodális közlekedési csomópontokban sem.

Levegő Munkacsoport

- Flórián tér térsége,
- Újpest városkapu térsége,
- Őrs vezér tere,
- Kőbánya – Kispeszt,
- Kelenföld – Etele tér.

A kereskedelmi létesítmény bruttó szintterületét KSZT-ben kell meghatározni, létesítésének feltétele 300 m-es gyaloglási távolságban elérhető gyorsvasúti tömegközlekedési megálló.

Törölt: szintterülete

Törölt: egy telken a 35.000 m²-t nem haladhatja meg

Törölt: kötöttpályás

A 16. (2) e, pontjában előírt „KSZT” szakmailag nem értelmezhető, helyette az egész aluljáróra és a közvetlenül szomszédos telkekre előírt elvi engedély (beépítési javaslat) lehet a megoldás.

XIII. ker. Önkormányzat

A kereskedelmi létesítményekre vonatkozó előírások olyan mértékig hiányosak és ellentmondásosak, hogy alapvetően javítandóak.

XXII. ker. Önkormányzat

(3) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi rendeltetést magába foglaló létesítmények elhelyezése csak KSZT alapján megengedett, melynek kötelező alátámasztó munkarésze a 9. számú melléklet szerinti kereskedelmi hatástanulmány és közlekedési hatásvizsgálat.

Törölt: létesítményt

Törölt: lehetséges

A (3) bekezdésnél a „lehetséges” szó helyett talán jobb lenne a „megengedett” (sokszor előfordul).

I. ker. Önkormányzat

(3) bek.-t javasolja törölni

VII. ker. Önkormányzat

Nem tartja indokoltnak a kereskedelmi létesítmények elhelyezhetőségének drasztikus szigorítását, KSZT készíttatási kötelezettséget.

XI. ker. Önkormányzat

A 16. §. (3) bek. pontosítása szükséges a „nagyobb kereskedelmi létesítményt magába foglaló létesítmény elhelyezése” szövegrészre vonatkozóan, mert a létesítményre vonatkozó és szükségszerű fogalom-meghatározás szerint: Létesítmény: az építési telek, az építési terület, illetőleg terület (azaz az ingatlan) és a rajta levő építmények együttese.

Erre is figyelemmel létesítmény nem foglalhat magába másik létesítményt!

Zöldövezet Közhaszú Egyesület

(4) 6000 m² bruttó szintterületnél nagyobb kereskedelmi létesítményt zárt sorúan sorolni nem lehet.

Törölt: és funkcionálisan összekötni

A (4) bekezdésben szereplő szabály lehetővé teszi az 5900 m² bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmények zárt sorú egymás mellé sorolását. Ezt akarjuk?

I. ker. Önkormányzat

A 16. §. (4) bek. előírásának a (3) bekezdésre tett észrevétel szerinti pontosítása szükséges. Létesítmények, azaz a kereskedelmi építmények telkei egymás mellett ugyanis csak „zárt sorúak”, azaz egymáshoz csatlakozóak lehetnek. A zárt sorú kifejezés azonban jogszerűen csak a telek beépítési módjára alkalmazható. Ha tehát az egymás melletti építési telkek beépítési módja zárt sorú lenne, akkor a telekhatárokon álló tűzfalakon át a szomszédos telken álló épülettel kapcsolat nem létesíthető. Ilyen esetben ugyanis a két szomszédos telek előzetes összevonása szükséges, ha az övezeti és telekalakítási szempontok alapján egyáltalán engedélyezhető.

Törölt: Budapesti

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

A (4) pontban megfogalmazott előírás nem eléggé határozott. Tulajdonképpen ezzel összefüggésben azt is meg kellene tiltani, hogy egymás melletti telkeken létesíthető legyen 6000 m² bruttó szintterületű bevásárlóközpont. Ezáltal elkerülhető lenne olyan drasztikus visszaélés, mint például a Kőbánya-Kispest metróállomás melletti térségben, ahol összesen majdnem 60.000 m² bruttó szintterületű bevásárlóközpont-együtttest terveznek összefüggően, három egymás melletti telken.

A BÉK szabályozásának szövegében mindenütt, ahol „kereskedelmi létesítmény” kifejezés szerepel, utána kellene írni, hogy: „és bevásárlóközpont”.
Levegő Munkacsoport

(5) Gyalogos alul- illetve felüljáróban kereskedelmi létesítmény csak az alábbi feltételek mellett helyezhető el:

A 16.§. (5) bek. pontosítása szükséges, ugyanis a gyalogos alul- vagy felüljáró létesítményén belül kereskedelmi önálló rendelési egységek helyezhetők csak el, létesítmények nem! Ebből is látszik, hogy mennyire szükséges a létesítmény fogalom-meghatározása!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

a) a közlekedő utak szükséges szélességét kereskedelmi létesítmény elhelyezésével nem lehet csökkenteni,

Az aluljáró közlekedési felületnek épül. E megfogalmazás szerint egyáltalán nem lehetne üzlet bennük, hiszen a közlekedési felületből vesz el területet. Pontosítás szükséges.

VI. ker. Önkormányzat

A kereskedelmi létesítményekre vonatkozó előírások hiányosak, ellentmondásosak, pontosítani kellene például az (5) bekezdés a) pontjában a közlekedő utak szükséges szélessége meghatározást.

XII. ker. Önkormányzat

b) az elhelyezett kereskedelmi létesítmények nettó alapterülete 10 m²-nél kisebb nem lehet, kivéve a közlekedési jegyárúsító fülkét,

A szövegből nem derül ki, hogy a szabályok az aluljárók megépítésével együtt kialakítandó üzletekre és a későbbiekben beépített pavilonokra is, illetve a már meglévő üzletekre, pavilonokra egyaránt vonatkoznak-e.

Megjegyzés: jelenleg számos 10 m²-nél kisebb pavilon került néhány éve kialakításra számos aluljáróban.

Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

Ez az adott helytől függ, meg az alkalmazott szerkezeti rasztertől. Mi indokolja pont a 10-et?

VI. ker. Önkormányzat

c) az aluljáróban minden, a gyalogosok számára megmaradó 100 m² gyalogos közlekedő felület után egy üzlethelyiség telepíthető,

d) a 2000 m²-nél kisebb vízszintes alapterületű (lépcsők nélkül számított) alul- vagy felüljárókban az a) pontban előírtak betartása mellett az alábbi funkciók helyezhetők el: közlekedési jegyárúsító hely, nyilvános illemhely, virágárus, hírlapárus, dohánybolt, pénzváltó, információs helyiség, szolgáltató rendeltetésű egység.

Törölt: telepíthető

Törölt: WC

Nem azt kell szabályozni, hogy milyen üzleti funkció valósulhasson meg, hanem azt kell pontosan meghatározni, hogy milyen funkció ne legyen a 2000 m²-nél kisebb aluljáróban. Tiltani kellene az erős szaggal járó tevékenységeket, erős zajjal járó tevékenységeket, a szerencsejátékot és a szeszszállítást.

Mindezentül megfontolásra javasolt a 2000 m²-es határnak a megállapítását: ennek meghatározási módja és oka ismeretlen számomra. Továbbá mérlegelendőnek ítélem a felüljárók szabályozási körbe vonását is, mivel nincs tudomásom olyan felüljáróról, ahol jelenleg üzleti funkció vagy erre irányuló szándék lenne.

Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

Törölt: Budapesti

Évek óta nem értem a virág- és hírlap-árus pozitív diszkriminációját. Nem létezik, hogy vannak ez előbbiekhez hasonló rendeltetésű funkciók, amit a mindennapi élet változásai hoznak, hoztak magukkal?! Egy kis kávézó miért is nem lehet, vagy egy péksütis?

VI. ker. Önkormányzat

A funkciók megfogalmazása legyen általánosabb jellegű.

XI. ker. Önkormányzat

e) a 2000 m²-nél nagyobb vízszintes alapterületű (lépcsők nélküli) alul- vagy felüljáróban a telepíthető funkciók köre a d) ponthoz képest vendéglátó létesítmény elhelyezésének lehetőségével bővíthető. A telepíthető funkciók körét és nagyságrendjét KÉSZ-ben kell meghatározni.

Törölt: nettó

Törölt: üzletek csak KSZT alapján telepíthetők. Ebben az esetben

Törölt: a

Ekkora méretű aluljáróban már nem indokolt a vállalkozási szabadság rendeleti szintű korlátozása. Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztály

KSZT készítése kötelező 2000m²-esnél nagyobb aluljáró esetében. A KSZT készítésével nem értünk egyet. Ha pl. a KSZT csak az aluljáró miatt készül, milyen területi lehatárolása legyen?

III. ker. Önkormányzat

Az összes aluljáró, mint közlekedési építmény a főváros tulajdonában van, ők létesítik, kezelik és üzemeltetik. Ésszerűbb lenne önálló fővárosi jogszabályban a szabályozás. De még egyszerűbb kötelező tervtanácsai bemutatása a terveknek!

VI. ker. Önkormányzat

A 16.§ pontosítása szükséges, arra is figyelemmel, hogy az előírás csak az önálló telken álló, nagy bruttó szintterületű kereskedelmi építményekre vonatkozzon. Ki kell tehát emelni ebből a követelményből a „kereskedelmi funkciót tartalmazó” egyéb rendeltetésű épületek boltjait! Tisztázni szükséges egyébként az „intermodális szerepkör” jelentését. Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

Lakásépítésre vonatkozó általános előírások

Ez tipikusan az a témakör, melyet az OTÉK-ban kellene szabályozni. Budapesten sem mások a lakások, mint bárhol az országban.

VI. ker. Önkormányzat

17. § (1) Minden új építésű lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen. Új épület elhelyezése esetén illetve meglévő épület bővítése miatt a környező, meglévő épületek benapozási értéke az előírt érték alá nem csökkenhet.

Törölt: lakószobájának, a három vagy ennél több szobás lakás legalább két lakószobájának ablakai benapozott homlokzaton legyenek

Törölt: Az építési telken az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a benapozás február 15.-én legalább 60 perccel biztosított.

Törölt: csökkenthető

Törölt: Az előírt benapozási érték betartását igazolni kell.

17. §. (1) A szándék nemes, a realitás azonban vitatható.

Különösen a beépült területeken, a foghíjakon, ez a feltétel új épület esetén nagyon sokszor nem teljesíthető. Most nem okvetlen a Budai Várra gondolok, hanem akár a Vizivárosra, vagy a pesti oldal utcáira, ahol a telek tájolása olyan, hogy a feltétel nem teljesíthető. Azt, hogy ezeken a telkeken ezentúl ne létesülhessen lakás, nem tartom helyesnek, hiszen homogén lakóterületekbe kerülnének idegen, esetleg oda nem illő funkciók.

I. ker. Önkormányzat

A teljesség igénye nélkül ugyancsak abszurdnak és tarthatatlannak tartjuk a belvárosi kerületekben az illeszkedés és építménymagasság (17. § (3) bek. és a benapozás (17. § (1) bek.) új szabályozását is.

V. ker. Önkormányzat

Már nincs országosan szabályozva a benapozás. Azaz milyen értéket kell betartani? Konkrét algoritmust kell adni a számításokhoz. Mit értünk benapozott homlokzaton? Ésszerűtlen a régi szabályozás töredékének visszahozása. Az általános felmelegedéssel nem annyira kedvező a nagyon benapozott, nem átszellőztethető egyszobás lakás. A történelmi, belső városrészekben lehetetlen lesz betartani, vagy ezzel a maradék lakófunkciót is ki fogjuk szorítani.

VI. ker. Önkormányzat

(1) bek. -t javasolja törölni

VII. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

A benapozás szabályainak meghatározás nem fővárosi, hanem országos szinten szabályozandó kérdés.

XII. ker. Önkormányzat

A 17. § (1) kiegészítendő: „kivéve a zárt sorú beépítésű ingatlanokat”. Ennek hiányában foghíjas városképeink lesznek (Újlipótváros!)

XIII. ker. Önkormányzat

Egyetértünk azzal, hogy a benapozásra vonatkozóan szülessen rendelkezés. De a tervezet csak részben és átgondolatlanul szabályoz. Meg kellene vizsgálni, milyen esetekben alkalmazható. Zárt sorú beépítési mód esetében előfordulhat, hogy a benapozási előírás miatt nem lehet betartani az egyéb (pl. beépítési vagy illeszkedési) szabályokat. Ezen kívül nem egyértelmű, hogy mit jelent a benapozott homlokzat, vagy milyen tervben kell igazolni a benapozási érték betartását.

III. ker. Önkormányzat

A benapozást át kellene értékelni, hiszen jelenleg a klímaváltozás korát éljük és az építési gyakorlatban volt már arra igény, hogy a lakószobákat kifejezetten az északi és keleti oldalra kívánták tájolni, ez az elképzelés támogatható. Mert vannak olyan lakók, akikre nézve a klímaberendezés allergiás tüneteket okoz.

Javaslat. A feltétel elegendő egy lakószobában biztosítani.

XIX. ker. Önkormányzat

(1) és (3) bekezdés:

A benapozás szabályainak hiányos visszahozása, jogszabályi háttér nélkül hibás és betarthatatlan; a lakások előírt homlokzati távolsága ugyancsak alkalmazhatatlan a meglévő városrészekben, a kialakult méretű utcákban.

XXII. ker. Önkormányzat

(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű, összvárosi jelentőségű területen új építésű, huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség belmagassága legalább 3,00 m kell legyen, kivételesen képez a tetőtér ferde síkjai alatt lévő terület.

Törölt: lakás

Törölt: .

Az összes illeszkedés és építménymagasság a KSZT-ekben, KÉSZ-ekben 3m-es szintmagassággal végiggondolt. Mi a városrendezési cél? Inkább a földszint belmagassági minimuma írandó elő. Tetőterekben is komolyan betarthatónak gondolják?

VI. ker. Önkormányzat

A 17. § (2) bek. törlése indokolt, mert ez az előírás nem városrendezési követelmény, s főleg nem, ha ezen építési övezetben belüli épületben nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egység (is) létesül, amelyre a követelmény nem is érvényes! Városrendezési követelményként csak az övezetben elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb építménymagassága írható elő, amelyen belüli egyes építményszintek és azokon belül az egyes önálló rendeltetési egységek és helyiségeinek szabad belmagassága jogszerűen városrendezési követelményt nem képezhet!

Zöldövezet Közhatalmú Egyesület

(3) Zárt sorú beépítés esetén – egy telken belül is – új építésű lakás huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség nyílását tartalmazó homlokzatának telepítési távolsága másik homlokzattól mérve - a közterület felőli homlokzat kivételével - legalább a nagyobbik homlokzatmagasság értéke.

Törölt: bármilyen nyílászáróval rendelkező

A (3) bekezdés sem biztos, hogy teljesíthető, különösen akkor, ha a kialakult közterületek keskenyek, a kialakult beépítés azonban már jelenleg is magas.

Ide lehetne elhelyezni az egy övezetekben kialakítható legkisebb lakások nagyságára vonatkozó rendelkezést.

I. ker. Önkormányzat

A teljesség igénye nélkül ugyancsak abszurdnak és tarthatatlannak tartjuk a belvárosi kerületekben az illeszkedés és építménymagasság (17. § (3) bek. és a benapozás (17. § (1) bek.) új szabályozását is.

V. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

Mi értendő bármilyen nyílászárón, a légudvarok nyílászárói is? Vagy a szemközti oldala egy utcának? A történeti utcák meglehetősen keskenyek, a kialakult beépítési magasság többnyire meghaladja az 1:1-es légtérarányt. Ezen előírás révén nem lehet lakóházat létesíteni foghíjteleken az utca feőli oldalon. Tényleg ez a cél? A lakás minimumát, a garzonházak, otthonházak minimálisan elhelyezendő helyiségeit kellene inkább szabályozni, leginkább az OTÉK-ban.

VI. ker. Önkormányzat

Megfontolásra javasolt az előírás alkalmazása, számos kialakult, foghíjasan beépült terület beépítése igen hosszú, rossz átmeneti állapotokat fog eredményezni.

XI. ker. Önkormányzat

A lakások előírt homlokzati távolsága alkalmazhatatlan a meglévő városrészekben, a kialakult méretű utcákban, az előírás megtiltja például az 1:1-nél kisebb légtérarányú utcákban a foghíjtelek beépítését.

A történetileg kialakult városrészeket véleményünk szerint alapvetően nem kezeli megfelelően a terv.

XII. ker. Önkormányzat

A 17. §. (3) kiegészítendő: „a közterület feőli homlokzat kivételével”.

XIII. ker. Önkormányzat

Új lakás homlokzatának telepítési távolsága nem korlátozhatja az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság kihasználását. Részletes végiggondolása szükséges. (pl.: keskeny utca, udvari homlokzatok, lakó- és más funkciók, épületek viszonya új és régi lakás esetén.)

XVI. ker. Önkormányzat

A bekezdés aggályos, mert a homlokzat fogalma nem értelmezhető az új terminológia szerint, továbbá a lakásnak sincs homlokzata, csak az épületnek.

Javaslat: Új lakóépület v. lakásokat tartalmazó épület közötti telepítési távolság – különböző telkek esetén, a hátsó kert mélysége – legalább az egymás melletti szomszédos épületek nagyobbik átlagos falmagassága (a falmagasság fogalom magyarázata a mellékletben), de legalább 8 m, kivéve sarok telek.

XIX. ker. Önkormányzat

A 17. §. (3) bek. előírásának pontosítása szükséges, mivel nehezen értelmezhető. A követelmény mértékének teljesíthetősége nem károsíthatja a város- utcaképet? A lakásnak egyébként nincs homlokzata, csak a lakást magába foglaló épületnek! E helyett viszont indokolt volna a homlokzati erkélyeknek a telekhatártól való távolsága (pl. legalább 3,0 m.) előírásának megfogalmazása a tűzátterjedési, illetőleg az intimitási hatás (a közvetlen átlátás, áthallás lehetősége) csökkentése, kizárása érdekében is.

Zöldövezet Közhatszű Egyesület

(4) A nagyvárosias lakóterületen és a vegyes területnek a lakásfunkciót is lehetővé tevő építési övezetein telkenként csak annyit lakás építhető, amennyit az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatóból számított bruttó szintterület 130-cal való osztásából adódik.

Törölt: építést

Formázott: Felsorolás és számozás

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

Rendelkezők a városkép és a városszerkezet védelme szempontjából kiemelten kezelendő területekre és útvonalakra

Ez az a fejezet, melyet táblázatosan össze kellene foglalni és egyszerűsíteni.

VI. ker. Önkormányzat

18. § (1) A városkép és a városszerkezet védelme szempontjából kiemelten kezelendő területek és útvonalak felsorolását az 5. számú melléklet, területi lehatárolását az FSZKT (2/a. számú melléklet) tartalmazza.

(2) Az 5. számú melléklet a) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:

a) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos 1945 előtt épült épület, ill. épületrész teljes ill. részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. számú melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó bontási engedélyt kell kérni.

Törölt: épületre, épületrészre bontási engedély csak építési engedéllyel egyidejűleg adható,

Törölt: Budapesti

Elhelyett a beépítési kötelezettség előírása jobb lenne. Az építési engedély még nem feltétlenül jelent építést. Életveszély esetén ugyanis le lehet bontani...

VI. ker. Önkormányzat

Jó példa ez a rendelkezés arra, hogy jogilag nincs végiggondolva sok előírás és a gyakorlatban nem azt fogja eredményezni, amit vélhetően a jogalkotó szeretne.

A bontási engedélyhez ebben az esetben kötelező építési engedély benyújtását írja elő. Az építési engedély benyújtása nem jelenti azt, hogy ott építkezni is fognak. Amennyiben az a cél, hogy ne maradjanak üres foghíjtelkek, beépítési kötelezettséget kellene előírni, de ez a kérdés is véleményünk szerint kerületi szinten szabályozható.

XII. ker. Önkormányzat

a 18.§ (2) a) pont tartalma ellentétes a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelettel.

Budapesti Építész Kamara

b) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos épületek bontása esetén tervezett épületek építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni,

Törölt: az a) pontban felsorolt

Törölt: telkekre –

Törölt: –

Törölt: nyilvános

Törölt: nyertes terve

Megállapítható, hogy az előírással tervpályázat kiírásának kötelezettsége igen jelentős területre vonatkozna. A rendelkezés nem nevesíti ugyan a kiíró személyét, de értelemszerűen a Fővárosi Önkormányzatnak igen nagyszámú tervpályázat lebonyolítására kell felkészülnie, amellyel kapcsolatban további intézkedések szükségesek. A rendelkezés további szövegpontosítást is igényel (területekkel határos épület, területekkel határos telek).

Városrendezési Ügyosztály

18. §. (2) Az, hogy mikor adható bontási engedély, a jegyző dönti el, nem a BÉK! A szabály szándéka érthető, de még „jegyzői felhatalmazás” esetén sem működne igazán, hiszen egyszerűen megszereznék az építési engedélyt, – az azonban csak jogosítvány, egyáltalán nem kötelező vele élni....

I. ker. Önkormányzat

A b. pont lehetővé teszi két-két telek összevonását – újra és újra és újra?

A következőkben a hibák ismétlődnek, tehát ennek szellemében a rendelkezések végig felülvizsgálandók.

I. ker. Önkormányzat

Nyilvános tervpályázatra nem kötelezhetőek az ingatlan tulajdonosok.

Egyebekben, ha ennyire megnehezítjük a védett városrészek megújulását, nem fog ez további leromlásukhoz vezetni? Nem az agglomeráció zöldmezőit fogják előnyben részesíteni?

VI. ker. Önkormányzat

Ezen átgondolatlan előírás területi szűkítése szükséges.

XI. ker. Önkormányzat

18.§ (2) b)-c)

A nyilvános tervpályázat és az elvi engedély kötelező előírásával kapcsolatos kifogásainkat a fentiekben már ismertettük, kérjük ezeket az előírásoknak a törlését.

XII. ker. Önkormányzat

18.§ (2) bekezdés a), b) pontja:

Az a) pont ellehetetleníti azt a kerületi szándékot, hogy először lebont, leszanál egy területet, majd azt összevonva egy nagyobb telekké, értékesíti azt. Ráadásul ez a szabályozási előírás pénzügyi, adózási szempontból is hátrányos lehet a tulajdonos önkormányzatra nézve.

Milyen jogszabályi alapja van annak, hogy egy magán befektető tervpályázattal köteles kiválasztani a tervezőt?

Javaslat: Az a) b) pont törlése, e helyett bizonyos illeszkedési szabályok metodikájának meghatározása, részletesebben, mint a c) pontban.

18.§(2) bekezdés d), e) pontja.

d) pont: A telekalakítást a KSZT-re kell bízni, mert egy egyedi eset össz fővárosi szinten nem kezelhető.

e) pont: jó lenne a telek méretét meghatározni, mert pl. 100 m²-nél kisebb térré megítélésem szerint a kamarai és a jogszabályi előírások sem teszik kötelezővé a tervpályázatot.

Javaslat a d) pont törlése.

Törölt: Budapesti

A 18.§ 3) 4)-es bekezdésre fenti gondolatok átvezetése kívánatos. Mert a kerületi önkormányzatok szanalási elképzeléseit a fenti intézkedések ellehetetlenítik.

XIX. ker. Önkormányzat

c) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos beépítetlen építési telkekre a településkép előnyösebb alakítása érdekében 3 éven belüli beépítési kötelezettség vonatkozik.

Formázott: Felsorolás és számozás

d) KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos telkekre tervezett – tervpályázati kötelezettség alá nem eső – épületek tervezése során a városképi illeszkedés illetve a csatlakozás követelményeit KSZT-ben, ennek hiányában elvi engedélyben kell tisztázni.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: meghatározni

Átgondolatlanul túlszabályoz az előírás. Lehetetlenné teszi például nagyobb telekméretet igénylő intézmények elhelyezését.

XII. ker. Önkormányzat

e) telekalakítás során – kivéve oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, igazgatási, egyházi és kulturális funkció esetén – a telkek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett tömb adott utcaszakaszán kialakult telkek utcafronti átlagos telekszélességének 1,5-szeresét, területük pedig a tömb telkei átlagterületének kétszeresét.

Telekösszevonás helyett telekegyesítés a szabályszerű megnevezés.

Városrendezési Ügyosztály

A megfogalmazás pontosítása.

XI. ker. Önkormányzat

Törölt: esetén a telkek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett utcaszakaszán lévő telkek utcafronti átlagszélességének 1,5-szeresét, telekösszevonás esetén pedig legfeljebb két telek vonható össze,

A 18.§. (2) d) pontjának utolsó tagmondata helyébe „méreteik pedig a tömb telkei átlagméretének kétszeresét”. Tudniillik előfordul visszamaradt, kiegészítésre váró, néhány tucat m² területű kis telek.

XIII. ker. Önkormányzat

Véleményünk szerint ezt nem lehet előírni! Építési korlátozást jelent. Inkább épülettagolást kellene meghatározni KSZT-ben.

III. ker. Önkormányzat

18. § (2) bekezdés e) és d) pontok:

Kérjük kiegészíteni a szöveget: „az övezetre meghatározott beépíthetőségi lehetőségeket figyelembe véve” szöveggel. „A természeti környezet védelme” című fejezetben örömmel tapasztaltunk több olyan előírást, mely fokozott gondosságra utal a védelem szempontjából.

Levegő Munkacsoport

f) a Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt közterületek és a zöldterületbe nem sorolt közterek átalakításának, felújításának építési engedélyezési terveit tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek alapján kell) elkészíteni.

Törölt: térrendezési – térépítészeti tervpályázat nyertes terve alapján kell

A térépítészeti pályázat fogalma nem definiált.

Városrendezési Ügyosztály

18. § (2) bekezdés Véleményünk szerint ezt nem lehet előírni! Építési korlátozást jelent. Inkább épülettagolást kellene meghatározni KSZT-ben.

III. ker. Önkormányzat

Először a térrendezési, térépítészeti terv tartalmát kellene meghatározni, nem csak Budapesten. A következő években versenyt fogunk futni az idővel az EU-s pályázatokért. Biztos, hogy most kell kötelezővé tenni az időigényes pályázatokat, méretől, jelentőségétől függetlenül?

VI. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

Az előírás differenciált meghatározása.

XI. ker. Önkormányzat

A Z-KP; Z-KK; Z-FK keretövezetek átalakításának, felújításának terveihez megkívánt térrendezési-térépítészeti tervpályázat előírása (Havashalom tér, Pálfi tér, Hősök tere, Sashalmi sétány, Pelőfi kert, Andócs tér) indokolatlan.

XVI. ker. Önkormányzat

A kötelező tervpályázat előírásának jogalapja megkérdőjelezhető: két önkormányzat, hogy fogja egyedi ügyekben meghatározni a rálátási irányokat? A Duna menti beépítésre vonatkozó általános előírások elhibáztak, az eltérő adottságú parti részek beépítésére differenciált szabályok szükségesek.

XXII. ker. Önkormányzat

(3) Az 5. számú melléklet b) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken:

a) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos, 1945 előtt épült épület, illetve, épületrész teljes, illetve részleges bontásához a kulturális örökség védelme érdekében a 10. sz. melléklet szerinti karaktervizsgálatot is tartalmazó, bontási engedélyt kell kérni.

Véleményünk szerint ezt nem lehet előírni! Építési korlátozást jelent. Inkább épülettagolást kellene meghatározni KSZT-ben.

III. ker. Önkormányzat

a 18.§ (3) a) pont tartalma ellentétes a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelettel.

Budapesti Építész Kamara

b) KÖu-1, KÖu-2, Z-KP, Z-KK, Z-FK keretövezetbe sorolt területekkel határos telkekre tervezett épületek tervezése során a városképi illeszkedés illetve a csatlakozás követelményeit KSZT-ben, ennek hiányában elvi engedélyben kell tisztázni.

c) telekalakítás során – kivéve oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális, igazgatási, egyházi és kulturális funkció esetén – a telkek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett tömb adott utcaszakaszán kialakult telkek utcafronti átlagos telek szélességének 1,5-szeresét, területük pedig a tömb telkei átlagterületének kétszeresét.

Telekösszevonás esetén – a fentiek betartása mellett – legfeljebb két telek vonható össze, egy ingatlan – jelen rendelet hatályba lépését követően – csak egy alkalommal lehet tárgya telekösszevonásnak. esetén a telkek közterület felőli szélessége nem haladhatja meg az érintett utcaszakaszán lévő telkek utcafronti átlagszélességének 1,5-szeresét, telekösszevonás esetén pedig legfeljebb két telek vonható össze.

Véleményünk szerint ezt nem lehet előírni! Építési korlátozást jelent. Inkább épülettagolást kellene meghatározni KSZT-ben.

III. ker. Önkormányzat

d) a Z-KP, Z-KK, keretövezetbe sorolt közterületek átalakításának, felújításának, építési engedélyezési terveit, tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell elkészíteni.

Nem fogadjuk el az előírást. Nem áll rendelkezésre a pályázatokra a pénzügyi keret, nem írható elő a tulajdonosoknak ezek elkészítése. A tervműfajok tartalma sincs meghatározva.

III. ker. Önkormányzat

Az előírás differenciált meghatározása.

XI. ker. Önkormányzat

(4) Az 5.számú melléklet c) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, védendő karakterű helyi jelentőségű területeken a városképi illeszkedés illetve a csatlakozás követelményeiről a KÉSZ-ben kell rendelkezni.

Törölt:

Törölt: re

Törölt: re

Törölt: csak építési engedéllyel egyidejűleg adható,

Törölt: meghatározni

Törölt: o

Törölt: lévő

Törölt: átlag

Törölt: telekösszevonás esetén pedig legfeljebb két telek vonható össze,

Törölt: 1

Törölt: Z-FK

Törölt: és a zöldterületbe nem sorolt közterek

Törölt: térrendezési – térépítészeti tervpályázat nyertes terve

Törölt: a bontási- és az építési engedély egyidejű vagy külön idejű kiadhatóságáról, továbbá

Törölt: Budapesti

Véleményünk szerint ezt nem lehet előírni! Építési korlátozást jelent. Inkább épülettagolást kellene meghatározni KSZT-ben.

III. ker. Önkormányzat

(5) Az 5. számú melléklet d) és e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő Duna-parti területeken

a) KSZT készítése során be kell mutatni az érintett Duna-parti szakasz jelenlegi és tervezett sziluettjét a Dunáról, a tulsó partról, továbbá a KESZ-ben meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból,

b) új épület létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból készített látvány- és sziluett-tervek alapján elvi engedélyben kell tisztázni.

Törölt: a fővárosi és a területileg illetékes kerületi önkormányzat által

Törölt: a fővárosi és a területileg illetékes kerületi önkormányzat által

Törölt: meghatározni

Törölt: ,

Az Étv. nem ad felhatalmazást a települési önkormányzatoknak az elvi engedélyezési tervek tartalmának meghatározására.

Városrendezési Ügyosztály

Rendeletben? Eseti ügyekben testületi határozatokkal? Mi lesz az eljárási rend?

VI. ker. Önkormányzat

18. § (5) bekezdés a-b) pont

Az előírás pontosítása, utalás, hogy a kerületi önkormányzat a KESZ-ben határozhatja meg.

XI. ker. Önkormányzat

c) logisztikai (Gksz-LT), honvédelmi (K-HT) és kikötői (K-KT) területek kivételével a part mentén közterületi sávot kell kialakítani.

Törölt: ahol ez műszakilag megoldható, a part mentén közhasználatú területsávot kell kialakítani,

A Duna-parton a közterület (és nem közhasználatú területsáv) kialakítását kell előírni.

Városrendezési Ügyosztály

A Duna-parti közhasználati sáv kialakítására határozottabb előírás kell.

Környezetvédelmi Ügyosztály

Az (5) bekezdés c. pontja szintén „pongyola” fogalmazású. Műszakilag rengeteg helyen „megoldható” a part menti közhasználatú területsáv, jogilag azonban nagyon kevés helyen. Hogy lehet tehát rendelkezést értelmezni, illetve érvényesíteni?

I. ker. Önkormányzat

A 18.§. (5) bek. c/ pont előírásának felülvizsgálata szükséges, ugyanis a part menti közhasználatú területsáv kialakítási kötelezettsége nem „műszaki megoldási lehetőség” kérdése, hanem a tulajdonjog e célra történő kisajátításának függvénye, amit településrendezési feltételként lehet előírni a KESZ készítői, jóváhagyásának résztvevői számára.

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

A 18. § (5) d) pontjában az épületek vetületi hosszának 50 m-ben való maximalása szakmailag kiérleltlen javaslat. A szándék érthető, de nehogy megakadályozzunk ezzel egy Nemzeti Színházat, egy Parlamentet stb. Irányadóként az eklektikus város átlagos tömbhosszát javasolom szerepeltetni.

XIII. ker. Önkormányzat

(6) Az 5. számú melléklet d) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten kezelendő Duna-parti területeken a Duna telekhatárától 100 m-en belül létesülő beépítésnél az épületek Duna felőli homlokzatának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza 100 m-nél több nem lehet, és ezen épületek egymástól mért távolságának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke

Törölt: <#>a Duna telekhatárától 100 m-en belül létesülő beépítésnél az épületek Duna felőli homlokzatának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza 50 m-nél több nem lehet, és ezen épületek egymástól mért távolságának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke.¶

Törölt: Budapesti

(7) Az 5. számú melléklet e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt kiemelten kezelendő Duna-parti területeken a Duna telekhatárától 100 m-en belül létesülő beépítésnél az épületek Duna felőli homlokzatának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza 50 m-nél több nem lehet, és ezen épületek egymástól mért távolságának a Duna telekhatárával párhuzamos vetületi hossza nem lehet kevesebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékének kétszerese.

(8) Az 5. számú melléklet e) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő Duna-parti területeken az építési övezetek zöldfelületi aránya min. 50% legyen, amelynek legalább a felét a Duna felőli telekreszen kell kialakítani.

Formázott: Felsorolás és számozás

A Duna-part menti építési övezetbe tartozó keretövezetek paramétereivel több esetben ellentétben áll a min. 50%-os zöldfelület előírása.

Városrendezési Ügyosztály

Kialakult esetekben ez nehezen értelmezhető.

III. ker. Önkormányzat

(9) Az 5. számú melléklet f) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten kezelendő látványérzékeny útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a városképi megjelenés követelményeit elvi engedélyben kell tisztázni az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott útvonalszakaszra kiterjedően.

Törölt: meghatározni

Törölt: a területileg illetékes kerületi önkormányzat által meghatározott útvonalszakaszra kiterjedő elvi engedélyben kell meghatározni.

Formázott: Felsorolás és számozás

(10) Az 5. számú melléklet g) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a jellegzetes városkép zavartalan feltárulásának, érvényesülésének követelményeit elvi engedélyben kell tisztázni az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott rálátási irányokból, illetve kilátópontokból készített látványtervek alapján.

A (7) bekezdésben és később is értelmezhetetlen, hogy a területileg illetékes kerületi „önkormányzat” közreműködését hogy értelmezi a BÉK. Ebben az esetben a képviselő-testület, átruházott hatáskörben valamelyik bizottsága döntene? (a területrendezési kérdésekben egyébként nem ruházható át hatáskör...)

Valószínűleg a kerületi építési hatóságot akarná „érteni” a jogalkotó, de gyakran nem a kerületi önkormányzat az építési hatósága az illetékes építésügyi hatóság, hanem, mondjuk védett épület esetén, a KÖH...

I. ker. Önkormányzat

Mit jelent az útvonalszakaszra kiterjedő elvi engedély?

III. ker. Önkormányzat

Az elvi vagy építési engedélyben csak a városrendezési rendeletekben előírtakat tudja érvényesíteni az ép.-i hatóság, azaz ezt rendeletben kell szabályozni! Jogilag hibás meghatározás. A kerületi önkormányzat egyedi építési ügyekben nem határozhat meg semmit. Étv.

VI. ker. Önkormányzat

Az előírás pontosítása, a Fővárosi Önkormányzat jelen rendeletben kell, hogy meghatározza a rálátási irányokat és kilátó pontokat, a Kerületi Önkormányzat a KÉSZ-ben fogalmazza meg.

XI. ker. Önkormányzat

A kiemelt látvány érzékeny útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületekhez szükséges elvi engedély útvonalra szakaszra kiterjedését a kerületi önkormányzat csak rendeletével (pl.: KVSZ vagy KSZT) tudja meghatározni.

XVI. ker. Önkormányzat

(11) Az 5. számú melléklet g) pontjában felsorolt, és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonalakkal határos telkekre tervezett új épületek létesítése esetén a jellegzetes városkép zavartalan feltárulásának,

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: feltárulását

Törölt: Budapesti

érvényesülésének követelményeit a KÉSZ-ben meghatározott rálátási irányokból illetve kilátópontokból készített látványtervekkel elvi engedélyben kell lisztázni.

L. előbb!

VI. ker. Önkormányzat

Az előírás pontosítása, a Fővárosi Önkormányzat jelen rendeletben kell, hogy meghatározza a rálátási irányokat és kilátó pontokat, a Kerületi Önkormányzat a KÉSZ-ben fogalmazza meg.

XI. ker. Önkormányzat

Törölt: érvényesülését

Törölt: területileg illetékes kerületi önkormányzat által

Törölt: meghatározni

Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános előírások

19. § (1) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területeken és az útvonalak mentén az adott épület telkével határos közterületről látható homlokzatainak részleges homlokzatfelújítása, megváltoztatása és átszínezése nem megengedett.

Törölt: ek

Törölt: csak a közterületről látható homlokzat egészére vonatkozó egységes tervek alapján valósítható meg

Ad. 19. §. (1) bekezdés: a pontosítás érdekében mindenütt a „határoló” útvonalakat nevesíteném.

I. ker. Önkormányzat

A közterületről látható homlokzat fogalmat pontosítani kell, mivel a Hegyvidéken sok esetben fentebb lévő utcákból az épületek „hátsó” homlokzata is közterületről látható.

XII. ker. Önkormányzat

19.§ (1) bekezdést értelmezni kellene, hogy a kiemelt utakon az esetek nagy részében a földszinteken önállóan privatizált üzlethelyiségek vannak, melyek szeretnék rendbe tenni a sétáló ember látószögében látható portálszakaszt, de azt a BÉK tiltja, mert a társasház lakóinak nincs pénze a teljes homlokzat tatarozására...

Budapesti Építész Kamara

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken és útvonalak mentén a közterülettel határos épülethomlokzatokon az épületgépészeti elemek (klímaberendezés, szellőző, kémény stb.) csak az épület részeként, annak megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhetők el. A klímaberendezések kondenzvizének elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy szomszédos telekre nem folyhat.

Formázott: Felsorolás és számozás

A klímák mérhetetlen elterjedése és látványa, látványuk városképet rontó mivolta miatt a (2) bekezdést okvetlen ki kell egészíteni egy olyan megjegyzéssel, hogy a KÉSZ a BÉK-nél szigorúbb feltételeket is szabhat e létesítményekkel kapcsolatban.

I. ker. Önkormányzat

A 19.§. (2) bek. második mondatát indokolt volna új (3) bekezdésbe átszerkeszteni, ugyanis ez a követelmény minden épület közterületre néző homlokzatára kell hogy érvényesüljön és nem csak az (1) bekezdésben meghatározott területekre.

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

19.§ (2) bekezdés: lásd előző pont. Ugyanakkor gondolni kellene az új épületekre, ahol kötelező lenne a szükséges számban és helyen legalább egy-egy 2-3 méteres átszellőző kürtő, légakna kialakítása a klímaberendezések kültéri egységeinek utólagos és takart elhelyezéséhez

Budapesti Építész Kamara

Törölt: Az (1) bekezdésben meghatározott területeken és az útvonalak mentén az épületek közterületről látható homlokzatainak épületgépészeti elem (klímaberendezés, szellőző, kémény, stb.) csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhetők el. A klímaberendezések kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy szomszédos telekre nem folyhat.

A tájékoztató eszközök elhelyezési szabályai

20. § (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, rendeltetésének módosításánál, homlokzati felújításánál az épület közterületről látható részén megjelenő tájékoztató eszközök méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben kell megtervezni.

Törölt: funkcióváltásánál

Törölt: Budapesti

engedélyeztetni és kialakítani. Meglévő épület esetén a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, az ott folytatott tevékenységre utaló tájékoztató eszköz helyezhető el.

A 20.§. (1) bek. második mondatában megfogalmazott követelmény pontosítása indokolt. Nem tiltható ugyanis olyan tájékoztató reklámfelirat, amely nem az épületben folytatott tevékenységre vonatkozik, hanem pl. egy termék márkanevét reklámozza. A tájékoztató eszközök homlokzatalakító káros hatásának mértéke egyébként nem hozható összefüggésbe azzal, hogy az új épületen vagy már meglévő épületen létesül!
Zöldövezet Közhasznú Egyesület

20.§ (1) bekezdés: jogsértő előírás: meglévő épület átalakításánál, homlokzati felújításánál az OTÉK 108.§ (7) bekezdése alapján nem írható elő csak a funkcióváltás esetére
Budapesti Építész Kamara

(2) A földszinten tájékoztató eszköz a **földszinti** homlokzati felület legfeljebb 20%-án helyezhető el.

A bekezdés pontosítandó. Homlokzati felületen mit kell érteni?
III. ker. Önkormányzat

Kiegészítése: ettől eltérő értéket a KÉSZ-ben lehet meghatározni.
XI. ker. Önkormányzat

20.§ (2) bekezdés: azaz egy 4 emeletes ház teljes zárt földszinttel kialakítható reklám célra?
Budapesti Építész Kamara

Reklámcélú felületek elhelyezési szabályai

21. § (1) Az A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületek a Z és E jelű keretövezetekben és az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt útvonalak mellett fekvő területeken a közterületi telekhatáron és az attól számított 50 méteren belül nem helyezhetők el.

A tiltott terület meghatározása nem egyértelmű ugyanis a szövegezésből nem derül ki, hogy a 2/a. számú mellékletben meghatározott közterületeken és/vagy az azok mentén lévő telkek közterületről látható részein, kerítésen nem lehet reklámhordozót elhelyezni.
Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

(2) Az 5. számú mellékletben felsorolt, az FSZKT-ben (a 2/a. számú melléklet) lehatárolt, városkép szempontjából kiemelt területek és útvonalak közterületein A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felületet hordozó berendezés (továbbiakban: reklámhordozó) a 22. § (4) bekezdésében foglaltak kivételével csak a Fővárosi Önkormányzat által kiírt pályázat alapján helyezhető el az alábbi lehatárolás szerint:

a) A 4. számú mellékletben lehatárolt hegyvidéki és belső zóna területén köralaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop, vagy maximum 2,5 m magas, 1,5 m széles, 30 cm mély és oldalanként maximum 2,5 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.

b) Az átmeneti zónában, az átmeneti zóna kiemelt területén és az elővárosi zóna területén maximum 6,0 m magas, 4,0 m széles, 1,0 m mély és oldalanként maximum 8,0 m² reklámfelületet hordozó egyéb reklámhordozó helyezhető el.

21.§ (2) bekezdés: Az A1 méret 0,48 m². Átgondolandó, mert a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 9.§ c) alapján „építményen, illetve attól különállóan mind építési telken, mind közterületen: ... cd) 1,0 m²-nél nagyobb felületű hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla, ce) fényreklám, ... építése, elhelyezése, átalakítása és bővítése” esetén engedélyt sem kell kérni.

Törölt: <#> (1) Az 5. számú mellékletben felsorolt és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt területeken és útvonalak mentén az A1-es ívméretet (594x841 mm) meghaladó méretű reklámcélú felület a telkek közterületről látható részein vagy kerítésen, valamint a Z jelű keretövezetekbe tartozó területeken, közlekedési területek zöldterületein nem helyezhető el.¶
Kivételt képeznek ez alól a (3) bekezdésben foglaltak.¶

Törölt: <#> Amennyiben a KÉSZ másként nem rendelkezik, az A1-es (594x841 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámcélú felület az (1) bekezdés figyelembevételével mellett csak az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.¶
<#> Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon, telefonfülkén, utcabútorokon helyezhető el. Az utcabútorokon megjelenő reklámcélú terület mérete az utcabútor felületének legfeljebb 1/3-a lehet.¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

Budapesti Építész Kamara

(3) Értékvédelem alatt álló épület homlokzatán önálló hirdetőberendezés nem helyezhető el, de az épületben működő funkciókról a 20. § (2) szerint a földszinti homlokzaton tájékoztatás adható. Az értékvédelem alatt álló épület telkén és annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen önálló reklámhordozóként csak köralaprajzú, minimum 2,0 m, maximum 3,5 m magas, minimum 0,8 m, maximum 1,4 m átmérőjű reklámfelülettel rendelkező hirdetőoszlop helyezhető el.

Formázott: Felsorolás és számozás

21.§ (3) bekezdés: törlendő a köztárgyakat reklámhordozónak nézni és 1/3-át átszínezve „csíri-csaré” városképet támogatni. A reklámokat korlátozni kellene és nem támogatni.
Budapesti Építész Kamara

(4) Az (1-3) bekezdésben meghatározott valamennyi területen elhelyezhetők a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint, valamint az építési reklám-háló a 22. § (4), a fényreklám a 22. § (2-3), a tűzfalfestés a 22. § (1), valamint egyes köztárgyak a 21. § (6) bekezdés szerint.

Formázott: Felsorolás és számozás

(5) Amennyiben a KÉSZ másként nem rendelkezik, az (1) bekezdésben meghatározott valamennyi területen A1-es (594x841 mm) ívméretet meghaladó méretű reklámcélú felület csak az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken helyezhető el.

(6) Reklámcélú felület a köztárgyak közül a közvilágítási műtárgyakon és az utcabútorokon, felületük legfeljebb 1/3-án, valamint az önálló reklámhordozókon helyezhető el.

21.§ (6) bekezdés: törlendő! A jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámhordozó fennmaradási engedélye nem hosszabbítható meg, az engedély lejártá utáni 3 hónapon belül a reklámhordozó fenntartójának költségén eltávolítandó” megfogalmazás az estek többségében nem végrehajtható, mert a fennmaradási engedély általában nem meghatározott időtartamra, hanem korlátozás nélkül, a reklámhordozó fennállásáig szól: persze a főváros hatóságként megfelelő kártalanítással eltávolíttathatja a reklámokat, de ez kétséges...
Budapesti Építész Kamara

(7) A közterületeken elhelyezhető épületek közül csak a nyilvános illemhelyeken és telefonfülkéken, azok felületének legfeljebb 20%-án helyezhető el reklámcélú felület.

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: 5

Törölt: 3

Törölt: <#>Az 5. számú mellékletben felsorolt és az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) lehatárolt területek és útvonalak közterületein a köztárgyak közül önálló reklámhordozókat elhelyezni – a tetszőleges alaprajzú hirdetőoszlopok kivételével – nem lehet. ¶
<#>Közterületen új reklámcélú felület a már meglévő, erre a célra rendszeresített közterületi reklámcélú felületektől számított 50 m-es távolságon belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a tömegközlekedés célját szolgáló utasvárók, utcabútorok, az aluljárókban és az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken kialakított reklámcélú felületek. ¶

A taxiállomásokon létesített szolgáltató és hirdetőberendezések a kivételi körbe kell, hogy tartozzanak a megkötött szerződések alapján, valamint az utcabútor szerződések értelmében automata illemhelyen és utasvárón is elhelyezhető reklámberendezések is.

Továbbá az utcabútor fogalmát pontosan meg kell határozni, hiszen e nélkül a rendelet a jogalkalmazás részére teljes bizonytalanságot teremt.

Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

Megfontolásra javasolt a köztárgyak, utcabútorok egy részét reklámfelületté minősíteni, melyek városképi összehatása esztétikailag romboló hatású lehet.

XI. ker. Önkormányzat

(8) Új reklámcélú felület a már meglévő, engedéllyel és szabályosan létesített reklámcélú felületektől számított 25 m-es távolságon belül nem helyezhető el. Kivételt képeznek ez alól a tömegközlekedés célját szolgáló utasvárókban, az aluljárókban, az építési reklám-hálókon és az építési területek lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken kialakított reklámcélú felületek.

¶ Kivételként kell szerepeltetni, továbbá a (3) bekezdésben foglalt berendezéseket is a fenti megjegyzéssel, valamint az építési reklámhálókat.

Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

(9) Jelen paragrafusban szereplő előírásoknak nem megfelelő, már meglévő reklámhordozó fennmaradására engedély nem adható, illetve nem hosszabbítható meg, az az engedély lejártá utáni 3 hónapon belül a reklámhordozó fenntartójának költségén eltávolítandó.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: i

Törölt: e

Törölt: hosszabbítható

Törölt: Budapesti

A BÉK reklámcélú felületek elhelyezési szabályairól rendelkező 21. §, valamint a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről rendelkező 23. §-ában a közterületi berendezések kapcsán több fogalmat használ „köztárgy”, „utcabútor”, „reklámhordozó”, „utasváró”, de azok tartalmát nem határozza meg.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (a továbbiakban: OTÉK) 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 44. pontja szerint „köztárgy: közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló művészeti-, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, illetőleg geodéziai jel, utcabútor, önálló reklámhordozó.”

Jogügyi Ügyosztály

Az OTÉK által meghatározott köztárgy definíció egy gyűjtőfogalom, melynek alapján a BÉK által használt fogalmak egymáshoz való viszonya nem állapítható meg. A jogalkalmazás szempontjából szükségesnek mutatkozik a BÉK által használt fogalmak meghatározása.

Külön kiemelandó az utcabútor fogalmának tisztázása tekintettel arra, hogy – a városkép megújításához kapcsolódóan – annak egyes elemei kialakítására vonatkozóan szerződések kerültek megkötésre.

Jogügyi Ügyosztály

21. §. Ahogy erről már szó esett, erről szintén külön rendeletet kellene alkotni. A jelenlegi szabályok mellett állt elő a jelenlegi helyzet, a tervezet ehhez képest lényegesen újat nem hoz, tehát itt mindenképp változtatni kellene.

I. ker. Önkormányzat

Nem egyértelmű, hogyan lehet és kinek a költségére kell ezt végrehajtani.

III. ker. Önkormányzat

22. § (1) Épületek tűzfalainak festése esetén az érintett felület 10%-án helyezhető el reklámcélú felület.

Törölt: közterületről látható tömör felületeinek

Törölt: tűzfal

A 22.§ (1) bek. követelményértékének (10%) felülvizsgálata indokolt. Ugyanis a takaratlan nagyfelületű tűzfalak szomszédos épülettel történő letakarásáig indokolt volna a tűzfalat átmenetileg akár reklám-grafikailag is díszíteni.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(2) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként kerülhet elhelyezésre oly módon, hogy a nappali, illetőleg az éjszakai városképet ne zavarja.

Törölt: nek

Törölt: ak

Az épület tömör homlokzati síkján vonalszerű, áttört fényreklám elhelyezhető.

Törölt: elhelyezésre kerülhet

Vissza a hatvanas évek vonalas neonreklámjaihoz jelégére. Ki határozza meg, hogy mikor zavaró? Általános véleményem: valamit vagy szabályozunk konkrét, ellenőrizhető paraméterekkel, vagy ne szabályozzuk, mert a különböző értelmezések úgyis azt támasztják alá, amit akarnak (pl. Közig. Hivatal).

VI. ker. Önkormányzat

Az előírás pontosítása, részletesebb kimunkálása.

XI. ker. Önkormányzat

22.§ (2) bekezdés: a reklám design kulturális kérdés, nem kellene előírni, hogy milyen legyen a divat: vö.: 1960. / 2006.

Budapesti Építész Kamara

(3) Az 5. számú melléklet a), b), c) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt területeken, a Duna partjai mentén egy tömb mélységben, a Duna felé forduló épületek tetőzetén, oromfalain, valamint értékvédelem alatt álló épületeken fényreklám nem helyezhető el.

Törölt: -

(4) Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt az építési védőhálón reklámcélú felület az alábbi feltételekkel helyezhető el:

a) a reklámcélú felület mértéke lakóépület esetében legfeljebb az adott homlokzat felületének 60%-a lehet, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 400 m²-t.

Törölt: Budapesti

b) nem lakóépületek esetében akkor helyezhető el reklámcélú felület, ha a védőhálón az épület végleges homlokzati rajza ábrázolásra kerül. A reklámcélú felület legfeljebb az adott homlokzat felületének 20%-án helyezhető el, de nem haladhatja meg homlokzatonként a 150 m²-t.

Az építési reklámháló elhelyezésének célja, hogy Budapest épületei megújuljanak, így megítélésem szerint nem indokolt különbséget tenni lakóház és nem lakóház között, hiszen egy egészségügyi, oktatási intézmény, középület vagy egy templom felújítása is ugyanúgy támogatandó, mint egy lakóház megújítása. Ezért minden épületre vonatkozóan a reklámfelület nagyságát a homlokzat 60%-ában javasoljuk maximálni, amely azonban nem haladhatja meg a 400 m²-t.
Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Igazgatóság

Cél az épületek homlokzati megújítása közpénz nélkül, ennek jó néhány szép példája, eredménye már látható a városban (pl. Oktogon) miért kell a m²-ket BÉK szinten rögzíteni? Időbeni korláttal elnézhető nagyobb reklámfelület is, ha annak eredménye egy felújított homlokzat.

III. ker. Önkormányzat

c) az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható.

d) a városkép védelme érdekében a reklámcélú felület egy egységes képben összefogottan, egyféle hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg. Épületegyüttesek homlokzat felújításánál, illetve egy tömb egyazon oldalán lévő több épület egyidejű felújításánál a reklámcélú felületek homlokzatonként különállóan, látványukat tekintve egységes módon helyezhetők el.

Egyébként, ha valóban homlokzat felújítás történik és normális időszakig, akkor ezt időszakosan bőven elviseli a városkép, hiszen utána szép homlokzat lesz, a sok lepusztult helyett.

VI. ker. Önkormányzat

Építési védőháló reklámcélú hasznosításának korlátozása nem indokolt, mert gátolja az elavult épületek önerős felújítását.

XVI. ker. Önkormányzat

A 22.§. (3) bek. előírásának pontosítása indokolt. A Duna-partjai mentén a Dunára néző épülethomlokzatok tetőzetén, oromfalain fényreklám nem helyezhető el. Az „egy tömb mélységben” korlátozás feleslegesnek vélelmezhető. E helyett a Dunáról vagy annak túlsópartjáról látható fényreklám elhelyezési tilalmának előírása volna kívánatos.

Zöldövezet Közhatalmú Egyesület

A 22.§. (4) bek. b) pont előírásának pontosítása szükséges. Ugyanis indokolatlannak vélelmezhető ezen előírás követelménye alól a lakóépületek kizárása, ha ez a követelmény egyáltalán szükséges.

Zöldövezet Közhatalmú Egyesület

Rendelkezések a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről

23. § (1) Közterületen, közterület alatt és közterület fölött építmény, építményszakasz kialakításának lehetőségéről KÉSZ-ben kell rendelkezni.

*23.§ (1) bekezdés: felesleges, mert az OTÉK 50.§ (2) bekezdése előírja
Budapesti Építész Kamara*

(2) A közterületen, illetve közhasználat céljára átadott területen (továbbiakban: közterület) elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(3) Új közterület kialakításakor vagy a meglévő átalakításakor az összes közterületi berendezést egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.

Illeszkedni a épületekhez, környezethez nem pedig az eltérő minőségű és stílusú meglévő közterületi köztárgyhoz kell.
III. ker. Önkormányzat

Törölt: Közterületen új köztárgy, ill. építmény elhelyezése esetén illeszkedni kell a már meglévő közterületi berendezésekhez, biztosítani kell a rendezett közterületi kép kialakulását.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

23.§ (2) bekezdés: felesleges és pontatlan, mert egy fekvőbeteg gondozó intézet előtt általában egészséges emberek mozognak, de egy ambuláns rendelőintézetbe betegek járnak... és miért csak itt előírás, hogy „biztosítani kell a legközelebbi tömegközlekedési várakozóhely és az intézmény közötti biztonságos gyalogos közlekedés feltételeit”... másutt nem kell?

Budapesti Építész Kamara

(4) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt és az FSZKT-ban (2/a. számú melléklet) lehatárolt területek közterületein csak tervpályázat alapján helyezhetők el utcabútorok, utasvárók és pavilonok.

(5) Iskolák, óvodák, kórházak és fekvőbeteg ellátó egészségügyi intézmény közterületi környezetének rendezése csak a közlekedésbiztonsági szempontok figyelembevételével végezhető. Ezzel egyidejűleg biztosítani kell a legközelebbi tömegközlekedési várakozóhely és az intézmény közötti biztonságos gyalogos közlekedés feltételeit.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: közlekedésbiztonsági szempontokat is tartalmazó tervek alapján

Intézmények környezetének rendezésére előírt terv nincs meghatározva.

XVI. ker. Önkormányzat

A 23.§ (2) bek. szövegpontosítása indokolt a következők szerint: „...ellátó egészségügyi intézmény közterületi környezetének rendezése...”

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

23.§ (4) bekezdés: felesleges és pontatlan, mert jelenleg pénzkidő automata biztonsági okokból, a töltés ellenőrzöttsége miatt csak portál részeként létesül, míg az árusító automata más. A parkolóóra nem árusító automata. A jegyárusító automata bármilyen jegyet árusíthatna, ha tud... és miért csak a tömegközlekedési jegyárusító automatákat szabad elhelyezni és miért csak az aluljárókban és a tömegközlekedési megállóknak? máshol miért nem lehet?

Budapesti Építész Kamara

(6) Vendéglátó teraszok árnyékolása csak az épület homlokzati síkjával párhuzamos, legalább 2,5 m belmagasságú, a talajhoz nem rögzített, szétszerelhető vagy az épület homlokzatára felszerelhető árnyékoló szerkezettel alakítható ki. A vendéglátó teraszok legfeljebb 1,5 m magasságig keríthetők körbe az átláthatóságot biztosító módon.

javasolom a vendéglátó terasz fogalmát megadni, hiszen megítélésem szerint, ha valaki egy asztalt és két széket kihelyez az utcára, arra egy építési szabályzat nem vonatkozhat, valamint nem életszerű az idényjellegű teraszok létesítését építési engedélyhez kötni.

A tervezetből nem állapítható meg, hogy a „vízszintes” megjelölés mire vonatkozik, ezért törlését javaslom. Továbbá a „mobil árnyékoló szerkezet” helyett „talajhoz nem rögzített, szétszerelhető árnyékoló szerkezet” megjelölést javaslom. Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztály

Törölt: <#>Vendéglátó teraszok csak vízszintes, mobil árnyékoló szerkezettel alakíthatók ki és legfeljebb 1,5 m magasságig keríthetők körbe az átláthatóságot biztosító módon.¶

23. §. (3) bekezdés: a vendéglátó teraszok „csak vízszintes” lefedhetősége furcsa gondolat, hiszen ez a legritkább eset..... A megszokottak a gombok, de igen gyakori a ferde, az épülethez rögzített és onnan kihúzható ponyvafedés is, amit egyébként elfogad és befogad a városkép.

I. ker. Önkormányzat

Vendéglátó teraszok árnyékoló szerkezetei milyen meredekségig tekinthetők vízszintesnek?

XVI. ker. Önkormányzat

23.§ (5) bekezdés: felesleges tervezési kérdés

Budapesti Építész Kamara

(7) Pénzkidő, árusító automaták önállóan a közterületen nem helyezhetők el, kivéve a parkolójegy-árusító automaták, valamint az aluljárókban és a tömegközlekedési megállóknak létesített tömegközlekedési jegyárusító automaták.

(8) Előkert nélküli vagy 5,0 m-nél kisebb előkertes beépítés esetén új közterületek kialakításakor – a 2/c. számú mellékletben lehatárolt bel- és külterületi fejlesztési területeken a

Törölt: a

Törölt: at

Törölt: at az aluljárókban és a tömegközlekedési megállóknak

Törölt: kevesebb

Törölt: Budapesti

meglévő közterületek bővítésekor is - a szabályozási szélességet úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan kétoldali fasor elhelyezése biztosított legyen.

Törölt: az új közterületek

Törölt: é

Törölt: az

Törölt: é

(9) Amennyiben a közterület egyik oldalán az előkert mérete legalább 5,0 m, új közterületek kialakításakor – a 2/c. számú mellékletben lehatárolt bel- és külterületi fejlesztési területeken a meglévő közterületek bővítésekor is - a szabályozási szélességet úgy kell kialakítani, hogy az útpályával párhuzamosan – az előkertet átellenes oldalán – legalább egyoldali fasor elhelyezése biztosított legyen.

23. § (8) bekezdés:

Az egyoldali fasor megengedése a kétoldali helyett visszalépés a BVKSZ-hez képest. Előkert esetén is szükséges a fasor, mert más a funkciója, a megjelenése.

Védegyelet

(10)A (8) és (9) bekezdések szerinti közlekedési felületek építésekor a fasorok egyidejű telepítését biztosítani kell.

Törölt: 8

Törölt: 9

A VBM Kft.-vel kötött utcabútor-szerződésben szereplő 30 db nyilvános illemhely létesítésekor vélhetően olyan helyszínek is szóba jöhetnek, amelyek indokolják a nyilvános illemhelyeket is a kivételi körbe sorolni. Nem értek egyet a rendelkezéssel azért sem, mert a meglévő pavilonok korszerűbbre történő cseréjét nem teszi lehetővé. Továbbá a rendelkezés nem egyértelmű ateinketben, hogy a jelenleg 10 méteren belül lévő pavilonok fennmaradhatnak-e, amely különösen is jelentős kérdés, hiszen nagyon sok pavilon van ilyen területen.

Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztály

Törölt: <#>Utastárok és telefonfülkék homlokzati felületének legalább 2/3-át átláthatóan kell kialakítani.¶
<#>Értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtti, illetve annak kétoldali telekhatárától 10-10 m-es távolságban lévő közterületen pavilon, fülske nem helyezhető el. Ez alól kivétel a tömegközlekedés célját szolgáló utastárok.¶

Új közterületek

Mindkét oldalon zártosú beépítés esetére is vonatkozzon fasor létesítési kötelezettség.

XVI. ker. Önkormányzat

A 23.§. (8) bek. pontosítása szükséges, ugyanis a gondolatjelek közötti „-az előkertet átellenes oldalán-” szövegrész nem értelmezhető.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

BÉK reklámcélú felületek elhelyezési szabályairól rendelkező 21. §, valamint a közlekedési célú közterületekről és berendezéseikről rendelkező 23. §-ában a közterületi berendezések kapcsán több fogalmat használ „köztárgy”, „utcabútor”, „reklámhordozó”, „utastárok”, de azok tartalmát nem határozza meg.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (a továbbiakban: OTÉK) 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének 44. pontja szerint „köztárgy: közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló művészeti-, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési, postai, kertépítészeti műtárgy, illelőleg geodéziai jel, utcabútor, önálló reklámhordozó.”

Jogügyi Ügyosztály

Az OTÉK által meghatározott köztárgy definíció egy gyűjtőfogalom, melynek alapján a BÉK által használt fogalmak egymáshoz való viszonya nem állapítható meg. A jogalkalmazás szempontjából szükségesnek mutatkozik a BEK által használt fogalmak meghatározása.

Külön kiemelendő az utcabútor fogalmának tisztázása tekintettel arra, hogy – a városkép megújításához kapcsolódóan – annak egyes elemei kialakítására vonatkozóan szerződések kerültek megkötésre.

Jogügyi Ügyosztály

(11)Közlekedési célú közterületek tervezésekor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közlekedés – közművek – zöldfelületek – berendezési tárgyak) kell megtervezni.

24. § (1) Az 5. számú mellékletben felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, a városkép szempontjából kiemelt területek közterületein, pavilon csak hírlapárusítás, virágárusítás, telefonfülske és nyilvános illemhely céljára helyezhető el.

Törölt: területeken

Törölt: .

Törölt: Budapesti

24. §. (1) bekezdés: A rendelkezést kiterjeszteném a területeket határoló közterületekre is. Itt jegyzem meg, hogy e rendelkezéssor ismét túl részletes, annak ellenére, hogy utal a KÉSZ-ekre is.

Ha egyszer 1,5 m szabad szélességet biztosítani kell, miért van az 50%-os megszorítás is?

Az (5) és a (7) bekezdések ezzel a szöveggel ellentmondásosak. Érthető a szándék, ezért a szöveget kell módosítani.

I. ker. Önkormányzat

Évek óta nem értem a virág- és hírlap-árus pozitív diszkriminációját. Nem létezik, hogy vannak ez előbbiekhez hasonló rendeltetési funkciók, amit a mindennapi élet változásai hoznak, hoztak magukkal?! Egy kis kávézó miért is nem lehet, vagy egy péksütis?

VI. ker. Önkormányzat

A 24. §. (1) bekezdésben kiegészítendő: „kiemelt területek közterületein pavilon...”

XIII. ker. Önkormányzat

24.§ (1) bekezdés: pavilon létesítését korlátozni kellene, mert az lényegében közterületi telken épített kiskereskedelmi épület, üzlet, ezért csak esővédő, hírlapárusítás, virágárusítás céljára lenne megengedhető. Nyilvános illemhely céljára – mivel annak közműcsatlakozás is kell – épületet vagy terepszint alatti helyiségeket kellene létesíteni és nem egy „Toi-Toi” műanyag pavilont, különösen nem kiemelt utcaszakaszokon.

Budapesti Építész Kamara

(2) Értékvédelem alatt álló épület homlokzata előtt, illetve annak közterülethez csatlakozó telekhatáraitól 10-10 méternél közelebb eső közterületen pavilon, fülke nem helyezhető el.

Formázott: Felsorolás és számozás

24.§ (2) bekezdés: helyi sajátosságok alapján kellene szabályozni

Budapesti Építész Kamara

(3) A közterületi járdákon és a gyalogos utcákban pavilon, vendéglátó terasz, telefonfülke, nyilvános illemhely csak akkor helyezhető el, ha:

Törölt: a

Formázott: Felsorolás és számozás

Nem életszerű az ideiglenes, ideényjellegű teraszokhoz építési engedélyt kérni, ezért a BÉK-ből vagy törölni javaslom a teraszokra vonatkozó rendelkezéseket, vagy a vendéglátó terasz definiálásánál kérem ezekre figyelemmel lenni.

Vállalkozási és Vagyongkezelési Ügyosztály

24.§ (3) bekezdés: ha a BÉK mindent meghatározott, mit szabályoz a KVSZ?

Budapesti Építész Kamara

A 24.§. (2) bek. előírásának törlése indokolt, ugyanis az vélelmezhetően nincs összhangban az OTÉK 39.§. rendelkezésével. Ezen OTÉK előírás szerint ugyanis:

„39. § (1) Közterületen építményt elhelyezni csak a helyi építési szabályzat alapján szabad.

(2) A járdán építmény, köztárgy, berendezés csak abban az esetben állhat, ha

a) az a járda előtt legkisebb hasznos szélességét (gyalogossáv) - más hatósági előírás hiányában 0,75 m többszöröse, de legalább 1,50 m - nem csökkenti,

b) a rendeltetészerű használata a gyalogosok közlekedését nem zavarja, biztonságát nem veszélyezteti,

c) a járművezetők kilátását nem gátolja, a közúti forgalmi jelzések felismerését nem akadályozza, a közút forgalmát nem veszélyezteti,

d) a közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem akadályozza (2. ábra).

(3) A járdán építmények, köztárgyak, berendezések, korlátok csak az előírt szélességű gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban állhatnak. Növényzet a gyalogossáv és a telekhatár közötti területen is telepíthető. A kijelölt gyalogos-átkelőhelyektől a forgalom haladási irányával ellenkező irányban, továbbá a gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50 m-en belüli részén 0,50 m-nél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, berendezés és növényzet nem állhat.”

Ezen kormányrendeleti követelmény szigorítása lehetséges csak jogszerűen, ha az indokolt, de a közterület %-os igénybevétele nincs összhangban az OTÉK követelményrendszerével.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

Törölt: Budapesti

a) az építmény, terasz, utasváró elhelyezésére a járda, vagy a gyalogos út szélességének maximum 50%-a kerül igénybevétele és legalább 1,5 m szabad szélesség, biztosított, amelybe járda esetén a biztonsági sáv nem beszámítható,

b) 5,0 m-nél szélesebb járda esetén az építményt, ill. teraszt úgy helyezik el, hogy a visszamaradó összefüggő gyalogossáv szélessége legalább 60%-a a járda szélességének.

Törölt: et

(4) Új pavilon meglévő pavilontól illetve pavilonok egymástól való távolságát és vendéglátó teraszok kialakításának részletes szabályait a KÉSZ-ben kell meghatározni.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Pavilon, vendéglátó teraszok kialakításának módjáról a KÉSZ-ben kell rendelkezni.

E bekezdést törölni javaslom, mert megítélésem szerint túlszabályozottsághoz vezet, valamint ha egy KÉSZ nem készül el, akkor ennek hiánya a pavilonok és vendéglátó teraszok elhelyezését lehetetleníti el.

Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

24. § (3)-tól.

Az 59/1995. (X.20.) Főv. Kgy. rendelet is foglalkozik a pavilonokkal. Összhangba kellene hozni az előírásokat. Javasoljuk a pavilontelepítési terv készíttetését („egységes megjelenést biztosító tervek” helyett), és annak tartalmát meghatározni. Fővárosi szinten nem lehet előírni az egymástól 150 m-re telepítést, ez eredményezhet a céltól eltérően sokkal nagyobb rendtelenséget. Némely esetben tényleg kedvezőbb egy csoportban elhelyezni (Szentlélek tér), de ezt valóban részletesebb tervben kellene meghatározni. Véleményünk szerint egyéb funkciót (pl. vendéglátást is) meg kellene engedni kivételes esetekben, és KVSZ szinten rögzített területegységeken (Római part), ezek kialakítását, helyét KSZT-ben építési helyekkel szabályozni.

III. ker. Önkormányzat

24.§ (4) bekezdés: az Andrássy út külső szakaszán pavilon elhelyezhető lesz?

Budapesti Építész Kamara

(5) Pavilon zárt sorú, előkert nélküli beépítés előtt nem helyezhető el, kivéve ha, a közterület-térfalai közti távolság legalább 30 m. Ebben az esetben a pavilon zárt sorú beépítés mentén is elhelyezhető, de az épület homlokzatától mért legalább 3,0 m széles területet szabadon kell hagyni.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Ha

Törölt: ,

Törölt: úgy

Törölt: hagyva

24.§ (5) bekezdés: miért kell egy újságos és egy virágos között 150 m távolság? ha lehet pavilon, miért nem lehet egymás mellett venni virágot és újságot?

Budapesti Építész Kamara

A tervezettel nem értek egyet, megítélésem szerint azt kell meghatározni, hogy a járda hány százalékának kell szabadon maradnia.

Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

A 24.§. (4) bek. második mondatának előírása felülvizsgálatra szorul, és törlése javasolható. Ugyanis az előkert nélküli épület utcai földszinti homlokzati nyílászáróitól 3,0 m-es távolságra engedélyezhető pavilon elhelyezési lehetősége vélelmezhetően tűzvédelmi szempontból is ellentétes az OTÉK 36.§. előírásával, arra is tekintettel, hogy a közterület is szomszédos teleknek minősíthető! Ilyen esetben pavilon helyett az előkert nélküli álló épületben indokolt a paviloni funkció céljára egy földszinti üzlethelyiséget kialakítani, illetőleg igénybe venni.

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

A bekezdés törlését javaslom, mivel az nem életszerű, megakadályozza a meglévő pavilonok cseréjét, továbbá ellentétes a tervezett 24. § (7) bekezdésével.

Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

Törölt: <#>Új pavilon meglévő pavilontól illetve pavilonok egymástól legalább 150 m távolságra helyezhetők el.¶

(6) Meglévő pavilon bővíthető, de bővítéssel együtt a pavilon bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 12,0 m²-t, és biztosítandó az egységes megjelenés.

24.§ (6) bekezdés: mivel a pavilon munkahely, azaz huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség, egyik belmérete sem lehet kisebb, mint 2,00 m, azaz szerkezettel 2,2-2,5 m, ehhez jön a pult és a tároló polc szélessége, azaz 12 m²-ben nem lehet paviloncsoport, ha legfeljebb két pavilon fér bele!!!

Budapesti Építész Kamara

Törölt: Budapesti

(7) Pavilonok - egységes megjelenést biztosító tervek alapján - csoportosan is elhelyezhetők, de összesített bruttó alapterületük nem haladhatja meg a 48,0 m²-t.

Törölt: a

Törölt: 12,0

*A következő módosítást javaslom: „Pavilonok – egységes megjelenést biztosító tervek alapján – csoportosan is elhelyezhetők, de a bruttó alapterületük egyenként nem haladhatja meg a 12 m²-t.”
Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály*

Csoportosan elhelyezett pavilonok (egyenként bruttó 12,0 m² alapterülettel) összesített bruttó alapterülete legyen maximálva.

XVI. ker. Önkormányzat

A pavilonok csoportos elhelyezése hátrányosan befolyásolja az utcaképet, különösen kereskedelmi funkció esetén azok mellett dobozok, és a szemét is megjelenik.

Javaslat. A bekezdés törlése.

XIX. ker. Önkormányzat

A 24.§. (7) bek. előírásának pontosítása szükséges a következők szerint: „... csoportosan is elhelyezhetők, de a bruttó alapterületük egyenként nem haladhatja meg a 12,0 m²-t.”

Zöldövezet Közhatalmi Egyesület

24.§ (7) bekezdés:

Budapesti Építész Kamara

(8) Utasvárók és telefonfülkék homlokzati felületének legalább 2/3-át átláthatóan kell kialakítani. ← - - -

Formázott: Felsorolás és számozás

Rendelkezők a Duna-partra

25. § (1) A Duna főágának partjai esetében a V-FV keretövezetet közterületeknek kell határolnia a vízpart közcélú megközelíthetőségének biztosítására, az alábbiak kivételével:

- a Csepel-sziget Nagy-Duna-ágának kikötő-életeményeinél,
- nemzetközi személyforgalmú kikötő mentén,
- kikötővel rendelkező logisztikai területek mentén,
- erdő területeknél.

(2) A Duna mellékágainak partjai esetében a V-FV keretövezetet közterületeknek kell határolnia a vízpart közcélú megközelíthetőségének biztosítására. Kivételt képeznek a kikötőkhöz közvetlenül kapcsolódó, ellátó létesítmények elhelyezését biztosító parti területek.

(3) A Duna főágának partjain kikötők és kikötési lehetőségek a 2/c. számú mellékletben területileg meghatározott, kikötésre alkalmas partszakaszokon KÉSZ alapján az alábbiak figyelembevételével létesíthetők:

A 2/c. számú melléklet meghatározza, hogy a Dunán Budapest területén belül, mely helyszíneken lehetséges kikötőt létesíteni. A rajzi megjelölés nem kellő léptékű, hiszen az 1992-ben elfogadott terv és az ez alapján kialakult gyakorlat 50 méteres raszterekre lebontva határozza meg a kikötői helyeket.

Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

25 §. (3) bekezdés d. pontja. Szavakon múlik az egyértelműség. Fontosnak tartanám, az előírt új „személygépjármű várakozóhelyek” kialakítását előírni. Ezeket a parkolókat ugyanis nem elhelyezni kell, hanem az új parkolókat ki kell alakítani.

A szállodahajók és a szálláshely céljára szolgáló úszóművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezés – a definícióra tekintettel – ellentmondásos.

Érthetetlen, hogy ezekhez miért nem írunk elő parkolóhelyeket, holott máshol bármilyen szállodához ez kötelező...

I. ker. Önkormányzat

Kiegészítés: „... alkalmas partszakaszon KSZT készítenő, melyben az alábbiakat kell figyelembe venni:”

XI. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

a) A főváros közigazgatási határán belül teherkikötőt létesíteni csak a Csepel-sziget Nagy-Duna-ági partszakasz kikötő területei mentén, vagy logisztikai területek mellett lehet.

b) Vízi szállítást nem végző hajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha az állóhajón üzemelő funkció ellátását biztosító teherszállítás és autóbusz forgalom számára 300m-en belül biztosított a megállási lehetőség, a személygépjármű várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 500m-en belül kialakításra kerültek.

Törölt: elhelyezése

Törölt: biztosított.

c) Városi közforgalmú közlekedés részeként, vagy vízitaxiként üzemelő hajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha a tömegközlekedési átszálló kapcsolat a partszakasz mentén 500m-en belül biztosított.

d) Nem közforgalmú kishajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha - kapcsolódó parti ellátó létesítmények esetén - a funkciónak megfelelő teherszállítás-, továbbá a személygépjármű várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 300m-en belül kialakításra kerültek.

Törölt: elhelyezése

Törölt: biztosított

e) Turista- és sétahajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha a személygépjármű és autóbusz várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 300m-en belül kialakításra kerültek.

Törölt: elhelyezése

Törölt: biztosított

f) Szállodahajók számára kikötési lehetőség akkor létesíthető, ha a funkciónak megfelelő teherszállítás 100m-en belül -, autóbusz várakozóhelyek a kapcsolódó partszakasz mentén 300m-en belül kialakításra kerültek.

Törölt: elhelyezése

Törölt: biztosított

g) Úszómű lakás és szálláshely céljára nem köthető ki.

Nem értek egyet azzal, hogy úszómű szálláshely részére nem létesíthető, hiszen számos szállodahajó köt ki a Dunán Budapesten, illetve ez a rendelkezés ellentétes a 25. § (3) bekezdés f) pontjával.

Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

Magasépítmények elhelyezése

26. § (1). Magasépítmények az FSZKT 2/a. számú melléklet területi lehatárolása, valamint az alábbiak figyelembevételével építhetők:

Törölt: Új magasház. és toronyház Budapest közigazgatási területén az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) területileg lehatárolt, magasépítmény elhelyezését megengedő zónában létesíthető

a) Az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, kiemelten védett és védett zónában magasépület (toronyház, magasház és különleges magasépület) nem építhető.

b) Toronyház Csepel-sziget északi, az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt részén, kizárólag Vt-VR jelű keretövezet olyan területén építhető, amelyen toronyházak és magasházak csoportja számára építési hely KSZT-ben biztosítható.

Toronyházak számára építési hely metró, gyorsvasút, vagy elővárosi vasút megállótól 500 m-nél távolabb nem jelölhető ki.

c) Új magasház az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt magasház és különleges magasépület elhelyezését megengedő-, ill. magasépület elhelyezését megengedő zónában építhető.

d) A magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett- és a magasépület elhelyezése szempontjából védett zónán kívül elhelyezkedő Ln-T jelű, nagyvárosias telepszerű lakóterületen azokra a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épületekre is lehet új lakószintet ráépíteni, amelyek a magasház kategóriába tartoznak, vagy a ráépítés révén ebbe a kategóriába kerülnek, ha a parkolási igény kielégíthető. A magasházakra vonatkozó előírások betartása mellett ez esetben legfeljebb két új lakószint helyezhető el.

e) Különleges magasépület az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett- és a magasépület elhelyezése szempontjából védett zóna, valamint a Duna-ágak (a Csepel-sziget Duna folyam menti területeitől eltekintve) partjától számított 300-300 m-en belüli területsávok kivételével a Vt-VK, Vt-VR, Vk, Vk-Z, K-SP és K-TP jelű keretövezetek területén helyezhető el.

f) Magas műtárgy és magas sajátos építmény Budapest területén az FSZKT 2/a. számú mellékletében lehatárolt, magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett és a magasépület elhelyezése szempontjából védett övezetben kizárólag közcélú szolgáltatást biztosító

Törölt: Budapesti

létesítmények céljára K-SP, K-TP, K-KÜ1, K-KÜ2, V-VT1 és V-VT2 jelű keretövezet területén, - magaspépület elhelyezése szempontjából korlátozott zónában a kertvárosias lakóterületek (L4, L5, L6, L6/A jelű keretövezetek) kivételével építhető.

Javasoljuk megvizsgálni toronyházak és magasházak területi elhelyezési lehetőségét az FSZKT folyó felülvizsgálata során, és ennek eredményeként meghatározni a területeket az ún. megengedő zóna lehatárolásával (a 2/a. számú melléklet nem ilyen lehatárolást tartalmaz). A területi meghatározásokat tekintve a Csepel-sziget északi csúcsán, valamint a sugárirányú bevezető főútvonalak és a Hungária körút találkozásánál, annak külső oldalán javasolható ilyen zónák kijelölése. E kiemelt területekre különleges – meghatározott – tartalmú KSZT-t kell készíteni, amelyek elfogadásához a Fővárosi Közgyűlés egyetértése lenne szükséges.

Városrendezési Ügyosztály

A XVI. kerület nem érintett a magas házak elhelyezésében és így annak tervezett bonyolult szabályait nem kívánja véleményezni. Budapest területén magas házak, illetve felhőkarcolók elhelyezését ellenzi.

XVI. ker. Önkormányzat

26.§ (1) A magasházak helyét kellene az FSZKT-ban rögzíteni, nem az elhelyezést megengedő zónát.

Budapesti Építész Kamara

▼ A szándék érthető, de kívánatos annak közérthetőbb megfogalmazása, egyszerűsítése (magasépítmények elhelyezésének szabályai).

XIX. ker. Önkormányzat

- Az épület vetülete jellemzően síkban levő alakzat, azaz terület; ez a magassági értékekhez való viszonyítása matematikailag nem összevethető;
- a legmagasabb pont, építménymagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság nem felcserélhető fogalmak, a vegyes használat zavart keltő;
- érthető a magasházakra vonatkozó karcsúsági szabályozási szándék, de közérthető és önmagával összehangolt előírások szükségesek; a szöveg szerkesztője is úgy belebonyolódott, hogy követhetetlen lett, előírásként alkalmazhatatlan.
- A tervezet számos városképi védettségre tartalmaz előírásokat. Az értékvédelem fontos része a fővárosi önkormányzat által védett épületek, épületegyüttesek. A legfőbb ideje lenne az elavult 1993. évi értékvédelmi rendeletet is felülvizsgálni, ill. a BVKSZ-ben legalább utalni rá és a mellékletben felsorolni.
- Az Étv. kártalanítási szabályokra vonatkozó 30.§ előírásaiban foglaltak miatt – miszerint a kártalanításra az önkormányzat kötelezhető – kérjük a közérdekű cél kedvezményezettjének megnevezését, a korlátozás érdekeltjét (ahol az egyértelműen meghatározható) hivatkozva a kettős önkormányzatiságra, továbbá a Főváros és a kerületek között kialakult idült peres eljárásokra, melyek pl. a Z-EZ és E-VE keretövezetek területi lehatárolásai miatt teremtettek jogalapot. Egyeztetve a kerületi önkormányzatokkal a megnevezésekhez ragaszkodunk.
- Végezetül, amennyiben az Étv. 9.§. szerint történik az egyeztetés, azaz a főpolgármester keresi meg kerületünk polgármesterét, úgy érdemben önkormányzatunk, azaz a Képviselő-testületünk véleményt fog alkotni tárgyi BVKSZ, FSZKT (BÉK) módosítással kapcsolatban.
- A 223305 hrsz.-ú telek nincs megosztva. A telek északi részén van a „Budafoki víztározó-medence”, ami „L4” keretövezetben van, ugyanakkor a telek déli része a korábbi „05”-ös lakóövezetnek megfelelően épült be. Szükséges felülvizsgálni ezt az ellentmondást.

XXII. ker. Önkormányzat

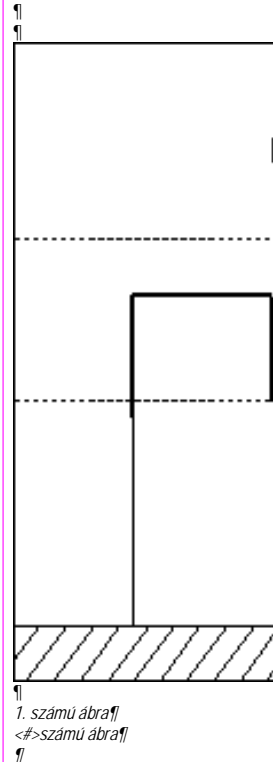
(2) Felesleges, szofisztikált előírás, ha van építészeti tervpályázat.

Budapesti Építész Kamara

▼ Magasház kialakítása csak városképi szempontból lehet indokolt Budapesten. Az erre alkalmas területeket megfelelő előtanulmányokkal kellene rögzíteni. Az épületek építését tervpályázathoz és tervtanácshoz kell kötni, de a normatív szabályozásba történő „épületpaszírozás” rossz eredményre vezet.

III. ker. Önkormányzat

Törölt: <#>Magasház azon épületrészének, amely az épület 30,0 m-es magasságát meghaladja, legnagyobb vízszintes vetülete nem haladhatja meg az épület legmagasabb pontja által meghatározott magasság (M) felet (M/2). Amennyiben egy épülettömeg egynél több 30,0 m-t meghaladó épületrésszel rendelkezik, az épületrészek közötti távolság minimum M/4. (1. számú ábra szerint)¶



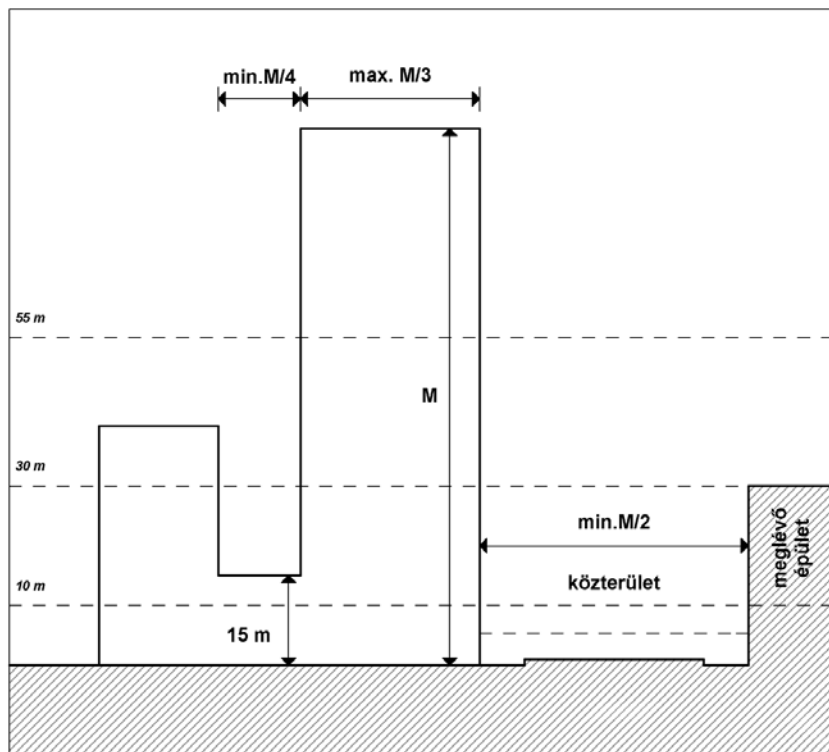
Törölt: <#>Az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) kijelölt, magasépítmény elhelyezését megengedő övezetben jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő magaspépület 200,0 m-es körzetében új magasház elhelyezése esetén az új épület legmagasabb pontja elérheti a meglévő épület legmagasabb pontja és a jelen rendelet szerint a magasházakra megengedett legnagyobb magassági érték átlagértékét.¶

Törölt: Budapesti

27. § (1) Toronyházak számára építési helyet a KSZT-t megalapozó nyilvános tervpályázati eljárás során kiválasztott terv(ek) alapján kell meghatározni.

(2) Toronyház kizárólag nyilvános tervpályázati eljárás alapján kiválasztott terv(ek) alapján készített építési engedélyezési terv szerint építhető.

(3) Toronyház 15,0 m magasságot meghaladó épületrészének átlagos homlokzatszélessége nem lehet nagyobb az épület legmagasabb pontja által meghatározott magasság (M) harmadánál (M/3). Amennyiben az épülettömeg egynél több 15,0 m magasságot meghaladó épületrésszel rendelkezik, az épületrészek közötti távolság nem lehet kevesebb a magasság negyedénél (M/4). A meglévő beépítés védelmében a közterületekkel elválasztott, a közterületek különböző oldalon álló épületek közötti legkisebb távolságot is KSZT-ben kell meghatározni, mely nem lehet kisebb M/2-nél (1. számú ábra szerint).



1. számú ábra

(4) Abban az esetben, ha a toronyház telekterületének legalább 40%-a – közterületről közvetlenül megközelíthetően – időkorlátozás nélkül közhasználatra átadott területként kerül kialakításra, vagy a toronyház földszintjének legalább 50%-án és legfelső használati szintjének legalább 20%-án időbeli korlátozással a közhasználat biztosított, megállapodás alapján a KÉSZ-ben a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató mérték legfeljebb 1,0 m²/m²-val növelhető.

Javasoljuk megvizsgálni toronyházak és magasházak területi elhelyezési lehetőségét az FSZKT folyó felülvizsgálata során, és ennek eredményeként meghatározni a területeket az ún. megengedő zóna lehatárolásával (a 2/a. számú melléklet nem ilyen lehatárolást tartalmaz). A területi meghatározásokat tekintve a Csepel-sziget északi csúcsán,

Törölt: Toronyházat Budapest közigazgatási területén az alábbiak szerint lehet elhelyezni

Törölt: A változat: a) . toronyház a TSZT-ben kijelölt városrészközpontok Vt-VR és K-KU2 keretövezetű területein létesíthető, olyan térségben, amelyben toronyházak és magasházak csoportjának helye KSZT-ben biztosítható.¶
B változat: . a) . toronyház Csepel-sziget északi csúcsán Vt-VR keretövezetben létesíthető, olyan térségben, amelyben toronyházak és magasházak csoportjának helykijelölése KSZT-ben biztosítható.¶
C változat: . (A jelenleg hatályos BVKSZ tartalmával azonos módon toronyház nem helyezhető el.)¶
 b) . toronyházak és magasházak csoportjának helyét – ezen belül toronyház speciális építési helyét – fővárosi jelentőségű (KOU-1 keretövezetbe tartozó) úthálózati elemekkel határolt területre készülő, különleges tartalmú KSZT-ben kell kijelölni.¶
 c) . toronyházak számára speciális építési helyet a KSZT-t megalapozó eredményes, országos, nyilvános, városrendezési tervpályázat nyertes terve alapján kell meghatározni.¶
 d) . toronyházak számára kijelölt speciális építési helyek métró, gyorsvasút, vagy elővárosi vasút megállótól 500 m-nél távolabb, ill. a Duna főágához – a Csepel-sziget kivételével – 300 m-nél közelebb nem alakíthatók ki.¶

Törölt: Budapesti

valamint a sugárirányú bevezető főútvonalak és a Hungária körút találkozásánál, annak külső oldalán javasolható ilyen zónák kijelölése. E kiemelt területekre különleges – meghatározott – tartalmú KSZT-t kell készíteni, amelynek elfogadásához a Fővárosi Közgyűlés egyetértése lenne szükséges.
Városrendezési Ügyosztály

27. § (1) bekezdés

Alternatívák helyett az előírás pontosítása.

XI. ker. Önkormányzat

A toronyházak elhelyezésével kapcsolatos kifogásainkat már ismertettük, kerületünk kizárólag a C) változatot tartja elfogadhatónak.

XII. ker. Önkormányzat

A 27.§ változatai közül az „A” változatot tartjuk átgondoltnak.

XIII. ker. Önkormányzat

A magasház és toronyház fogalmát a 10. mellékletben egyszerűsíteni és közérthetőbbé kell tenni. A változatok közül a b.-t támogatjuk, melynek értelmében toronyház, 75 m építménymagasságú épület a csepeli sziget csúcsán helyezhető el, kiegészítve azzal, hogy magasház a VI-VR továbbá a K-KÚ2 keretövezetekben helyezhető el. Kíspesten ez a KÖ-KI környéke, a városközpont, területét jelenti. Ez jelen terület vonatkozásában azt jelenti, hogy a KÖ-KI környékén és városközpontban 45 m magas épület is elhelyezhető. Ezzel kerületközpontunk fejlesztésének lehetőségét nagy távlatban, (30-40 év) biztosítjuk.

XIX. ker. Önkormányzat

A 27.§.(1) bek. változatai közül az A. változatot támogatjuk.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

27.§ (1) A magasházak helyét az FSZKT rögzíti, nem a KSZT-ben kell meghatározni.

Budapesti Építész Kamara

(2) Felelőleges, szofisztikált előírás, ha van építészeti tervpályázat.

Budapesti Építész Kamara

A max 4+1 szintter. mutató betarthatatlannak tűnik a toronyházak viszonylatában.

VI. ker. Önkormányzat

A 27.§. (3) –bekezdésből törölendő: „időkorlátozás nélkül”. Indokaink üzemeltetési és biztonsági szempontúak.

XIII. ker. Önkormányzat

23. § (8) bekezdés:

Az egyoldali fasor megengedése a kétoldali helyett visszalépés a BVKSZ-hez képest. Előkert esetén is szükséges a fasor, mert más a funkciója, a megjelenése.

Védegylet

27. § (3) bekezdés:

Toronyházak engedélyezése esetén is indokolatlan kedvezménynek (versenyelőnynek) tartjuk a részleges közhasználat esetén a szintterületi mutató 1,0-gyel való növelését. Ez ösztönözné a toronyházak építését és tovább növelné az általuk okozott koncentrált környezetterhelést.

Védegylet

28. § (1) Magasház 30,0 m-es magasságot meghaladó épületrésznének átlagos homlokzatszélessége nem lehet nagyobb az épület legmagasabb pontja által meghatározott magasság (M) felénél (M/2). Amennyiben egy épület egynél több 30,0 m-t meghaladó épületrésszel rendelkezik, az épületrészek közötti távolság nem lehet kevesebb M/4 –nél (2. számú ábra szerint).

Törölt: <#>Toronyház azon épületrésznének, amely az épület 10,0 m-es magasságát meghaladja, legnagyobb vízszintes vetülete nem haladhatja meg az épület legmagasabb pontja által meghatározott magasság (M) harmadát (M/3). Amennyiben egy épület egynél több 10,0 m-t meghaladó épületrésszel rendelkezik, az épületrészek közötti távolság minimum M/4. (2. számú ábra szerint) ¶

... [1]

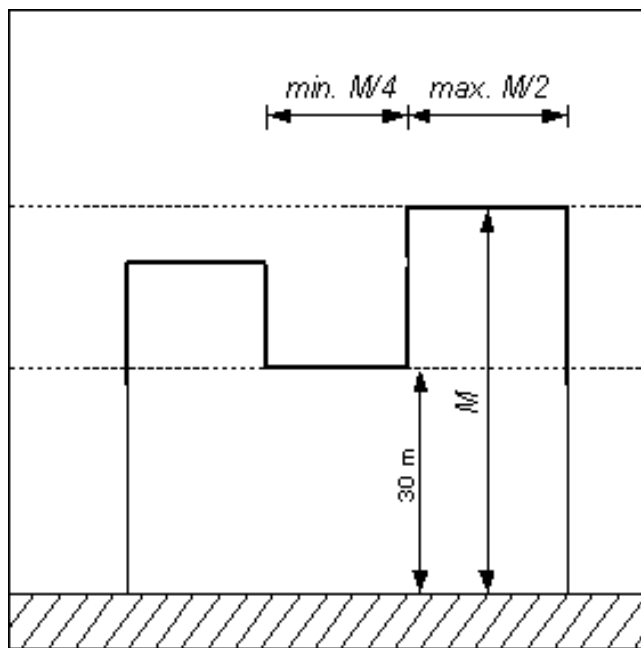
Törölt: <#>Abban az esetben, ha a toronyház telkének legalább 50%-a időkorlátozás nélkül közhasználatra átadott területként kerül kialakításra, vagy a toronyház földszintjének legalább 50%-án és legfelső használati szintjének legalább 20%-án közhasználat biztosított, megállapodás alapján a KÉSZ a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató értékét 1,0-val növelheti. ¶

Törölt: <#>Toronyház eredményes, nyilvános tervpályázat nyertes terve alapján készülő építési engedélyezési terv szerint létesíthető. ¶

Törölt: Az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) területileg lehatárolt, magasépítmény elhelyezését megengedő zónában nagyvárosias telepszerű lakóterületen azokra a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épületekre is lehet új lakószintet ráépíteni, amelyek a magasház kategóriába tartoznak vagy a ráépítés révén ebbe a kategóriába kerülnek, ha a parkolási igény kielégíthető és a kötelező zöldfelületi arány biztosítható. A magasházakra vonatkozó előírások betartása ¶

... [2]

Törölt: Budapesti



2. számú ábra

(2) Amennyiben a meglévő épület magassága a 30,0 m-t már meghaladja, a 28. § (1) bekezdés rendelkezését a jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő magasságot meghaladó új épületszintekre vonatkozóan kell alkalmazni.

Nem javasolt az előírás alkalmazása.

XI. ker. Önkormányzat

A 28.§. (1) bek. előírásának feltételei között szükséges megemlíteni az OTÉK 35. és 36.§. (oldalkert, hátsókert mérete, épületek közötti legkisebb távolság) előírásainak megtartási kötelezettségét is, amelynek túllépése esetén az épületmagasítás jogszerűen nem engedélyezhető!
Zöldövezet Közhasznú Egyesület

28.§ (1) Nem világos, mi célt szolgál ez az engedélyesség?
Budapesti Építész Kamara

A 28.§. (2) bek. előírásában jelzett (2) bek. hivatkozás feltehetően helyesen: „(1)”!
Zöldövezet Közhasznú Egyesület

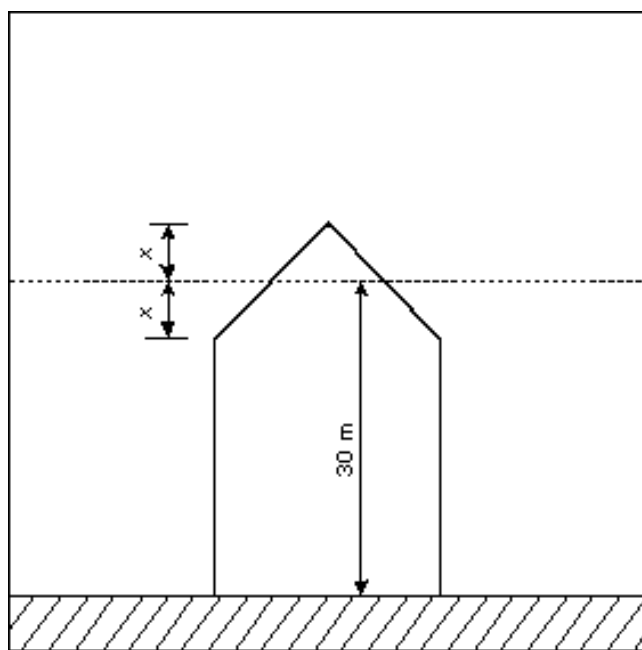
29. § (1) Magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett zónában az épület legmagasabb pontja 30,0 méternél nem lehet magasabb, kivéve azon esetet, ahol a zárt sorú beépítésű területeken a meglévő két szomszédos épület mindegyike ezt meghaladja. Hagyományos magastetős épület esetén az épület gerincvonala azzal az értékkel haladhatja meg a 30,0 m-t, amellyel a párkánymagasság a 30,0 m alatt marad (3. számú ábra szerint).

Törölt: ¶

<#>Amennyiben a meglévő épület magassága a 30,0 m-t már meghaladja, a (2) bekezdés rendelkezését a jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő magasságot meghaladó új épületszintekre vonatkozóan kell alkalmazni.¶

Törölt: Az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) területileg lehatárolt, magasepítmeny elhelyezése szempontjából kiemelten védett zónában magasépület (magasház, toronyház és különleges magasépület) nem létesíthető. A városképi illeszkedés követelményeinek betartásával az épület legmagasabb pontja 30,0 méternél nem lehet magasabb, kivéve azon esetet, ahol a zárt sorú beépítésű területeken a meglévő két szomszédos épület mindegyike ezt meghaladja. Hagyományos magastetős épület esetén az épület gerincvonala azzal az értékkel haladhatja meg a 30,0 m-t, amellyel a párkánymagasság a 30,0 m alatt marad.(3. számú ábra szerint)

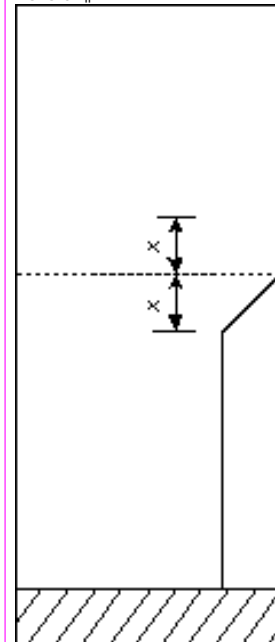
Törölt: Budapesti



3. számú ábra

A 29. §-ban szereplő 30,0 m-es legnagyobb pont helyett a „legfelső használati szint” meghatározást javasoljuk Újlipótváros kialakult beépítésére tekintettel.
XIII. ker. Önkormányzat

Törölt: ¶



3. számú ábra ¶

Törölt: Budapesti

30. § Az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) területileg lehatárolt, magasépület elhelyezése szempontjából védett zónában épület legmagasabb pontja legfeljebb 40,0 m lehet.

Törölt: magasépítmény

30-31. §

A rendelkezéshez tartozó térkép értékelhetetlen.

XII. ker. Önkormányzat

A 30.§-31.§.(1)-(2) bek. előírása nyelvtanilag pontosításra szorul, mert nem világos a megfogalmazás alapján az, hogy a követelmény mely keretőövezetre vonatkozik! (Területileg lehatárolt, magasépítmény ugyanis nincs!)

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

31. § (1) KSZT-ben az építési helyen belül a magasépítmény számára igénybe vehető területet, valamint a magasépítményre vonatkozó egyéb építési feltételeket is meg kell határozni.

(2) Új magasépítményt csak az alábbi egyéb kötelező alátámasztó munkarészeket is tartalmazó KSZT alapján lehet építeni:

- a) látványterv:
 1. legalább három jellemző látványközpontból kell a tervezett magasépítmény városképi megjelenését vizsgálni (a Budai Várból, a Gellérthegyről, vagy más, a területre rálátást nyújtó magaslatról),
 2. a budai hegyek és a toronyház és magasház-csoport együttes látványát kell bemutatni legalább két irányból,
 3. a magasépítmények megközelítését szolgáló főútvonalakról,
 4. a látvány szempontjából meghatározó fekvésű Duna-hidakról.

b) meglévő épületek és a közterületek benapozási feltételei, átszellőzési feltételek,

c) toronyházak és/vagy magasházak csoportjának az átszellőzési sávokban (az FSZKT 2/b. számú mellékletében lehatárolt területek) történő kijelölése esetén átszellőzési vizsgálat,

d) tájékoztató talajmechanikai szakvélemény,

e) tűzvédelmi és komplex katasztrófavédelmi fejezet a településrendezési terv részletezettségében,

f) a homlokzatképzésre (anyaghasználat, színezés) vonatkozó általános követelmények,

g) átszellőzési (áramlástechnikai vizsgálat).

(3) Különleges magasépület, valamint épületnek nem minősülő magasépítmény elhelyezése esetén a tervezett építménymagasságot a KSZT kidolgozása során, a funkcióhoz tartozó technológiai leírással kell igazolni.

Törölt: Különleges magasépület az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) területileg lehatárolt, magasépítmény elhelyezése szempontjából kiemelten védett és a védett zóna területének, valamint a Duna-ágak (a Csepel-sziget Duna folyam menti területeitől eltekintve) partjától számított 300-300 m-en belüli sávok kivételével a VI-VK, VI-VR, VK és VK-Z jelű keretőövezetek területén helyezhető el.

Törölt: Magas műtárgy és magas sajátos építmény az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) területileg lehatárolt, magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából kiemelten védett és a védett zónában kizárólag közeli szolgálatot biztosító létesítmények céljára K-SP, K-TP, K-KU1, K-KU2, V-VT1 és V-VT2 jelű keretőövezet területén létesíthető.

Formázott: Felsorolás és számozás

31. §. A (2) bekezdésben jelzett „magas műtárgyakat” még ezeken a helyeken sem tartom megengedhetőnek.

Fel kell számolni Budapesten azt az antennaerdőt, amelyet különböző szolgáltatók „fokoznak” még napjainkban is. Az antenna ugyanolyan épületrész lehet mint az erkélykorlát vagy a villámhárító, de önálló építményként városképi elemként csak igen-igen ritkán és csak megfelelő pozícióban, megfelelő vizsgálódások alapján helyezhető el Budapest. (pl. Lakihegyi adótorony)

I. ker. Önkormányzat

Az előírás ellentmondásban van a fogalommagyarázattal. A rendelkezés szerint pl. a magas műtárgy nem lehet magasabb 15 méternél, a fogalommagyarázat szerint azonban 30-110 méteres magasságú.

XII. ker. Önkormányzat

31.§ (4) Hogyan lesz „magas műtárgy” és „magas sajátos építmény” a kertvárosias lakóterületen, ha azok magassága nem haladhatja meg az övezetben előírt építménymagasság kétszeresét?

Budapesti Építész Kamara

32. § Toronyház és magasház csak az érintett önkormányzatok és a tulajdonos, vagy beruházó közötti településrendezési szerződés (TRSZ) megkötését követően építhető. A TRSZ-ben rendelkezni kell legalább:

Törölt: <#>Magas műtárgy, magas sajátos építmény a (4) bekezdés és a 3232 § (1) bekezdés figyelembevétele mellett létesíthető.¶
<#>A kertvárosias lakóterületek (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 jelű keretőövezetek) telekterületein magas műtárgy és magas sajátos építmény magassága az építési övezetben meghatározott építménymagasság kétszeresét nem haladhatja meg. Amennyiben műtárgy vagy sajátos építmény meglévő épületen kerül elhelyezésre, az épület és a műtárgy vagy sajátos építmény együttes magassága nem haladhatja meg ezen értéket.¶

Törölt: (1) . Új magasépítményt csak olyan KSZT alapján lehet létesíteni, amelynek kötelező alátámasztó munkarészei az alábbiakkal egészülnek ki:

Törölt: Budapesti

- a szabályozási terven e célra jelölt területrészek közterület, ill. közhasználat céljára történő átadásáról,
- a kedvezményes szintterületi mutató mértékéről, alkalmazásának feltételeiről,
- a szükséges infrastruktúra-fejlesztések biztosításáról,
- a szükséges építészeti tervpályázat lebonyolításáról.

▼ *Talajmechanikai szakvélemény helyett geotechnikai szakvélemény készítése lenne indokolt.*
XI. ker. Önkormányzat

▼ *A 32.§. (2) bek. előírásának pontosítása indokolt annak érdekében, hogy a toronyházak és magasházak helyijkijelése csak KSZT-vel lehetséges, tehát a térségi átszellőzési vizsgálat és elemzés készítésének kötelezettsége is a KSZT készítőjét terheli. Ezzel egyidejűleg indokolt volna a környezeti hatásvizsgálat készítésének kötelezettségét is előírni, különös tekintettel a szomszédos és csatlakozó ingatlanokra, úthálózatokra, a terület közlekedési leterhelésére vonatkozóan.*

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

▼ *A 32.§. (4) bek. előírás indokoltóságának felülvizsgálata szükséges arra is figyelemmel, hogy a tervezett építménymagasságot a KSZT kidolgozása során miként lehet a funkcióhoz tartozó technológiai leírással igazolni. Nem világos az sem, hogy minek a funkciójáról lenne szó a KSZT kidolgozása során, netán a keretövezet rendeltetéséről, vagy az annak területére épülő építmények nem is sejtethető funkcióinak kevert jellegű megjelenéséről.*

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

A kötelezően biztosítandó zöldfelületek számítása

33. § (1) Az egyes keretövezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.

(2) A beépítésre szánt területeken a telek zöldfelületének legalább 50%-át aktív talajkapcsolatú területen kell létesíteni, kivéve:

- a K-KÜ2 keretövezetbe tartozó telkeket,
- parkolóház építéskor, ha a beépítés mértéke 100%,
- c)** kialakult, 600 m² alatti telekméret esetén – a kertvárosias lakóterületek kivételével,
- d) az 5. sz. melléklet a) és b) pontjában felsorolt területek zárt sorú beépítési módú övezetében, ha a kialakult állapot szerinti legkisebb udvarméret (udvarszélesség) az épület legmagasabb pontja (Élp) magasságának 2/3-résznél kisebb. E helyeken, udvari telekrészen létesülő legfelső szint zárófödémén kell a zöldfelületet kialakítani.

33. §. (1) Az aktív talajkapcsolatú területet definiálni kell, ez így kissé pontatlan.

I. ker. Önkormányzat

A bekezdést pontosításra javasoljuk így: a keretövezetben megengedett „zöldfelület kötelező...”. Az „aktív talajkapcsolatú” szövegrész fogalommagyarázata szükséges. Véleményünk szerint a háromszintes növényállományt általában is alkalmazni kellene, nemcsak a különleges területek esetében.

III. ker. Önkormányzat

Az aktív talajkapcsolat pontos meghatározása.

XI. ker. Önkormányzat

(3) A telek legkisebb zöldfelületi mértékének legalább 50%-át egybefüggően kell kialakítani.

Az elhelyezkedés miatt ez nem mindig lehetséges, pontosítandó.

III. ker. Önkormányzat

A kötelezően előírt zöldfelület 50%-ának egybefüggő kialakítása nem biztosítja az általánosan elképzelt szándékot.

Törölt: <#>látványterv: . 1) . legalább három jellemző látványközpontból kell a tervezett magasépítmény . városképi megjelenését vizsgálni, a Budai Várból, a Gellérthegyéről, és egy . elhelyezkedésének megfelelő budai oldali magaslattól, ¶
. 2) . a budai hegyek és a toronyház és magasház-csoport együttes látványát kell bemutatni legalább két irányból. ¶
<#>meglévő épületek és a közterületek benapozási feltételei, átszellőzési feltételek. ¶
<#>tájékoztató talajmechanikai szakvélemény. ¶

Törölt: <#>lüszvédelmi és komplex katasztrófavédelmi fejezet a településrendezési terv részletezettségében. ¶
<#>a homlokzalképzésre (anyaghasználat, színezés) vonatkozó általános követelmények. ¶
<#>Toronyházak és magasházak csoportjának átszellőzési sávban (a 2/b. számú mellékletben lehatárolt területen) történő helyijkijelése esetén térségi átszellőzési vizsgálatot, elemzést kell végezni. ¶
¶

Törölt: <#>KSZT-ben az építési helyen belül a magasépítmény számára igénybe vehető területet, valamint a magasépítményre vonatkozó egyéb építési feltételeket is meg kell határozni. ¶
<#>Különleges magasépület, valamint épületnek nem minősülő magasépítmény elhelyezése esetén a tervezett építménymagasságot a KSZT kidolgozása során, a funkcióhoz tartozó technológiai leírással kell igazolni. ¶
¶

Törölt: zöldfelület kötelező legkisebb mértékének

Törölt: .

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: A telek kötelezően létesítendő zöldfelületét úgy kell kialakítani, hogy a zöldfelület legalább 50%-a egybefüggő legyen.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

XVI. ker. Önkormányzat

A (3) bekezdésben meg kellene határozni azt a talajvastagságot, amelyre már teljes értékű zöldfelület telepíthető (mondjuk 3-4 méter fölötti vastagság). Ez az alépítést (különösen a már beépült területeket fontos) mindenképp segítené.

A 25-50 cm vastagság közötti talajtakarót tűzsnak tartom 25%-kal figyelembe venni. Gondoljunk azokra a „zöldtetőkre”, amelyeket pozíciójuk miatt gyakorlatilag nem ápolnak, és amelyek így (legalábbis a mai világban) igazi funkciójukat soha nem fogják betölteni.

A kötelező legkisebb zöldfelületbe nem szabadna beszámítani a parkolók zöldburkolatát sem, hiszen ezek gyakorlatilag nem igazi zöldfelületek.

I. ker. Önkormányzat

Ugyanígy az 1 ha feletti telek kötelező zöldterületének minimális 10 méteres szélessége sem biztosítja az általánosan elképzelt szándékot.

XVI. ker. Önkormányzat

Az előírás teljes átgondolása: egyrészt a jelenlegi szabályokhoz képest a könnyítések bevezetése nem indokolt, másrészt a 100%-os figyelembevehetőség határa nincs rögzítve. Javasolja a gyeprács alkalmazhatóságának rögzítését is.

XI. ker. Önkormányzat

(3) bekezdés: A többi bekezdés mintájára vertikális zöldfelület esetén is meg kell határozni, hogy a zöldfelületi mérték hány %-a erejéig számítható be. Erre a küszönövény sebezhetősége és a pótlásra kötelező eljárás hiánya miatt 5%-ot javasunk.

Védegyelet

(4) A legkisebb zöldfelület mértékébe nem számítható be az 1 m-nél keskenyebb és a 20 m²-nél kisebb alapterületű egységben létesített növényzettel fedett terület.

Meg kellene határozni a minimálisan beszámítható zöldfelület kerület-terület arányát is.

Környezetvédelmi Ügyosztály

Beépítésre szánt területbe a meglévő város beépített ingatlanai is beletartoznak? Akkor egyetlen történeti városrészben meglévő épület sem alakítható át, mert ezen előírások betarthatatlanok. Új beépítés (épület) esetére értelmezhetőek az előírások. A rehabilitációs tömbökben az előírás csak a tömb egészére tartható be, bár helyenként az is kérdéses. Alapvetően szükség volna e' történelmi városrészekben legalább a meglévő állapot átalakítására és az új építésre vonatkozó paramétereket elválasztani egymástól!

VI. ker. Önkormányzat

A 33. §. (5) törlendő, kicsinyes.

XIII. ker. Önkormányzat

Úgy gondoljuk, ez nem fővárosi szintű lépték. Elgondolkodtató, hogy 10 m²-es egységesen létesített növényzettel fedett területnél egy nagy lombkoronájú fa sokkal többet ér.

III. ker. Önkormányzat

A 10 m²-nél kisebb alapterületű egységben létesített, növényzettel fedett terület számításán kívül hagyása irreális. Kérjük törlését. Indok: BEK előírásainál nagyobb zöldfelület esetén nem tartható a szabály.

XVI. ker. Önkormányzat

A 33.§. előírásának megfogalmazása nem térhet el az OTÉK 1. sz. melléklet 73. pontjában meghatározott „Telek aktív zöldterülete” fogalom-meghatározásától! A kötelező zöldfelületre vonatkozó követelmény vélemezhetően rontja a jelenleg hatályos BVKSZ 3.§. előírásait, amely szerint:

„(5) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a szilárd burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal betelepített beépítetlen terület sík vetülete értendő, ahol a nem szilárd burkolattal (pl. kavicsburkolat, homok stb.) ellátott felület nem haladhatja meg a számított zöldfelület 1/3-át.

(7) A terepszint alatti építmény tetőkerti zöldfelülete csak akkor számítható be teljes mértékben a legkisebb zöldfelület értékébe, ha:

Törölt: <#>1 ha telekméret fölött a telek kötelezően létesítendő, összefüggő zöldfelületét legalább 10 m szélességben kell kialakítani.¶

Törölt: <#>A kötelező legkisebb zöldfelületbe a terepszint alatti építmény tetőkertje és az épület felső födémén létesített tetőkert az alábbiak szerint számítható bele:¶
<#>25 cm feletti termőréteggel kialakított tetőkert esetében a tetőkert területének 25%-a,¶
<#>50 cm feletti termőréteggel kialakított tetőkert esetében a tetőkert területének legfeljebb 50%-a,¶
<#>100 cm feletti termőréteggel kialakított tetőkert esetében a tetőkert területén legfeljebb 75%-a.¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: kötelező

Törölt:

Törölt: 1

Törölt: Budapesti

- a) a terepviszonyok miatt a gépjárművek elhelyezése csak támfalgarázként kialakított sor- vagy teremgarázsban oldható meg, és a terepszint alatti építmény feletti földtakarás legalább 1,0 m vagy
- b) a síknak tekinthető terep esetén a terepszint alatt kialakított létesítmény feletti legalább 2,0 m-es földtakarású zöldfelület kerül kialakításra."

Ennek megfelelően a (4) bek. jelentősen enyhítő hatású előírásának szigorító módosítása szükséges, arra is figyelemmel, hogy az OTÉK 9.§-a a következők szerint rendelkezik:

"9. § A helyi építési szabályzatban, a szabályozási tervben - a főváros esetében a szabályozási keretűben is - gondoskodni kell a település igazgatási területén a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes zöldfelületi rendszer kialakításáról, valamint az épített környezet alakítani és helyi éghajlati jellegét meghatározó elemeinek a megőrzéséről."

Különösen fontosnak tartható ez a Főváros területén egyre rohamosan csökkenő zöldfelületek megővése, pótlási kötelezettségének szigorítása érdekében. A mai technológiai lehetőségek alapján elvárható volna, hogy az előírt legkisebb zöldfelületbe kizárólag a legalább 2,0 m vastag földtakarású födékek felületét lehessen beszámítani, amelyen háromszintes zöldnövényzeti telepítési és fenntartási kötelezettsége is előírható.

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

33. § (4) bekezdés:

A terepszint alatti építmények feletti, és az építmények felső födémen létesíthető zöldfelület beszámíthatósága aránytalanul nagy.

Kérjük az alábbiak szerint módosítani:

- 50 cm alatti termőréteggel kialakított tetőkert egyáltalán nem számítható be a kötelező legkisebb zöldfelületbe,
- 50 cm feletti termőréteggel kialakított tetőkert burkolatlan, beültetett zöldfelületének területe legfeljebb 25%-a,
- 100 cm feletti termőréteggel kialakított tetőkert burkolatlan, beültetett zöldfelületének 50%-a, számítható be a kötelező legkisebb zöldfelületbe.

Levegő Munkacsoport

33. §

A zöldfelület számításra vonatkozóan kifogásoljuk, hogy az még a hatályos BKVSZ-hez képest is megengedőbb, mivel annak 25-50-75%-os engedményei kizárólag a meglévő, zöldfelületben szegény lakótelepek vonatkozásában érvényesíthetők, új beépítésnél nem, míg jelen rendelet ez generális lehetőségként tartalmazza. Ugyancsak kevésnek tartjuk az 1 méteres földtakarásra kialakított zöldfelület 75%-os beszámítási értékét, mivel a hatályos rendelet legalább ösztönöz a 2 méteres földtakarás kialakítására, s így biológiailag esélyesebb, valós zöldfelület kialakítására.

Védegyelet

34. § (1) A belső zóna területén meglévő beépítés bővítése esetén tetőkert helyett homlokzati zöldfelület is létesíthető, amennyiben a telepített kúszó kapaszkodó növény szabad talajkapcsolatú és a telken belül gyökerezően telepített.

Az előírás kiterjesztése minden keretövezetre, a 34. § (2) bek. figyelembevételével.

XI. ker. Önkormányzat

A zöldfelület számításnál a vízfelület nem hagyható figyelmen kívül, lakóépület esetében sem. A vízfelület teljes felülete zöldterület mértékébe számítható az övezetben meghatározott zöldfelület mértékének adott százalékáig.

XVI. ker. Önkormányzat

A 34. § (1) bek. pontosítása indokolt a következők szerint: figyelembe... "A kötelezően biztosítandó zöldfelület számítása során a telk területén belül fekvő vízfelület csak a V_k, ... vehető figyelembe."

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

(2) A beépítésre szánt keretövezetekben a magasabb rendű jogszabályban meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték és jelen szabályzatban előírt zöldfelületi mérték különbözetébe a vízfelület 50%-ában beszámítható, ha a víz mélysége legalább 30 cm.

Bővíteni javasolja a vízfelületek beszámíthatóságát a zöldfelületi minimumba. Bővíteni javasolja a vízfelületek beszámíthatóságára lehetőséget biztosító keretövezetek körét a nagyobb sűrűségű lakóterületeken és a VI keretövezetben.

Törölt: vagy rendeltetés-változása

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: az épületfalra felfuttatott növényzet által fedett felület legfeljebb 25%-a beszámítható a kötelező legkisebb zöldfelületébe

Törölt: t

Törölt: ni

Törölt: attal rendelkezik

Törölt: Vízfelület csak a V_k, V_k-Z, Üü, K-SP és Z jelű keretövezetekben vehető figyelembe a kötelezően biztosítandó zöldfelület számításánál

Törölt: A természetes medrű vízfelület területének 70%-a, a mesterséges medrű vízfelület területének 30%-a számítható be a kötelező zöldfelületi mértékbe

Törölt: Budapesti

Környezetvédelmi Ügyosztály

A (3) bekezdésben szereplő „vertikális zöldfelületeket” csak az esetben szabadjon figyelembe venni, ha a növényzet töve saját területre esik. Ha ugyanis ez másik telekre esne, úgy a zöld növényzet sorsa a másik tulajdonosától függ, aki azt bármikor eltávolíthatja később.

Semmilyen indokát nem látom annak, hogy a 4, 5, 6 bekezdésben szereplő különböző burkolatokat zöldfelületként figyelembe lehessen venni. Ezek ugyanis nem zöldterületek, és nem tudják teljes körben produkálni azokat a hatásokat, amiket a valóságos zöldek tudnak.

I. ker. Önkormányzat

Az előírás módosítása: kizárólag rendeltetésváltozás esetén fogadható el a falra futtatott növényzet.

XI. ker. Önkormányzat

A vertikális zöldfelületet a belső zónában sem ajánlott beszámítani a zöldfelületbe.

XVI. ker. Önkormányzat

Ösztönzőbb szabályozást javasol a víz- és légáteresztő burkolatok létesítésére. A művi zöldfelületként történő beszámíthatóságát csak a K-SP övezetekben javasolja.

Környezetvédelmi Ügyosztály

A lég- és vízáteresztő burkolat definíciója hiányzik, így a kötelező zöldfelületbe való számítása nem korrekt.

XVI. ker. Önkormányzat

A 34.§. (3) bek. előírásának törlése javasolható, ugyanis az épületfalra felfuttatott növényzet nem tudja biztosítani az aktív talajkapcsolatú zöldfelület csapadékszivárogtatási képességét, ami a háromszintes aktív zöldterület elengedhetetlen és mellőzhetetlen teljesítőképessége! A kötelező legkisebb zöldfelület egyébként a beépítésre szánt telekterületre vonatkozik az (1) bek. meghatározása szerint is!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

Ösztönzőbb szabályozást javasol a víz- és légáteresztő burkolatok létesítésére. A művi zöldfelületként történő beszámíthatóságát csak a K-SP övezetekben javasolja.

Környezetvédelmi Ügyosztály

A műanyag gyeprács alkalmazási lehetőségeinek szabályozása hiányzik. Közterületen ne legyen alkalmazható, csak telken belül, használatától függően.

III. ker. Önkormányzat

Tekintettel arra, hogy a műfüves sportpálya preventív módon segíti az egészségmegőrzést, ugyanakkor fenntartása olcsóbb, mint a zöld felületé, és nagy előnye, hogy téli időszakban is hasznosítható, javaslom a műfü felületének 60%-át megállapítani, továbbá a zöldfelületi mértékbe való beszámíthatóságát 80%-ban javasoljuk megállapítani.

XIX. ker. Önkormányzat

A 34.§. (2), (4) és (6) bek. előírásából törlésre javasolható az építető és a tervezője által előre számításba vehető vízfelület: „de legfeljebb a keretővezetetre meghatározott zöldfelületi mérték X %-a erejéig”, azaz ezt a keretővezet területén belül fekvő egyes telkekre csak a KÉSZ-ben lehet meghatározni -ha ez a korlátozás indokolt- úgy, hogy ez a követelmény az ingatlan tulajdonos építető, a tervező és az engedélyező hatóság által is azonos módon és egyértelműen legyen alkalmazható. A vízfelület egyébként zöldfelületként elfogadhatatlannak vélelmezhető!

A 34.§. (5)-(6) bek. törlése volna indokolt, ugyanis a művi sportburkolat nem tudja biztosítani az aktív talajkapcsolatú zöldfelület csapadékszivárogtatási képességét, ami a háromszintes aktív zöldterület elengedhetetlen és mellőzhetetlen teljesítőképessége! Ennek kompenzálására a K-SP és a Vk-Z keretővezetetre előírt zöldfelület mértékének aktív zöldfelületként kialakítható mértékét kell teljesíthető mértékben megkövetelni, amibe a művi burkolat semmilyen mértékben nem vehető figyelembe, miként a salakfelület sem!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

34. § (5) bekezdés:

Vk-Z keretővezetben egyáltalán ne legyen beszámítható a műfűvel borított terület a legkisebb kötelező zöldfelületbe.

Törölt: <#>A lég- és vízáteresztő burkolat legfeljebb 10%-a beszámítható a telek

Törölt: <#>kötelező legkisebb

Törölt: <#>zöldfelületébe, de legfeljebb a keretővezetetre meghatározott zöldfelületi mérték 20%-

Törölt: <#>a erejé

Törölt: <#>áig.¶

Törölt: <#>Művi sportburkolat csak a K-SP és a Vk-Z keretővezetetekben vehető figyelembe kötelezően biztosítandó zöldfelület számításánál¶

Törölt: <#>A művi sportburkolat területének legfeljebb 10%-a beszámítható a kötelező zöldfelületi mértékbe, de legfeljebb a keretővezetetre meghatározott zöldfelületi mérték 20%-a erejéig.¶

Törölt: Budapesti

Levegő Munkacsoport

34. § (5)-(6) bekezdés:

A műfű csak a színe alapján nem tekinthető zöldfelületnek. A „lég- és vízáteresztő módon készült” burkolatra a (4) bekezdés vonatkozik. Ebben az esetben az (5)-(6) bekezdések és a Fogalommagyarázat-ból a Műfű sportburkolat fogalom elhagyható.

Védjegylet

A zöldfelületek védelme

35. §**35. § (1) bekezdés:**

A CD-n térképi ábrázolásban kijelölt valamennyi területet a szöveges melléletekben is fel kell sorolni.

Levegő Munkacsoport

(1) A 6. számú mellékletben felsorolt, és az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt védett közparkok, kertek, terek, temetők, jelentős zöldfelületű intézménykertek területén építési tevékenység – a köztárgyak elhelyezése és a felszín, valamint a növényzet megváltoztatásával nem járó közművezeték-elhelyezés kivételével – csak az érintett keretövezet területét magába foglaló KSZT szerint végezhető.

A zöldfelületek védelme 35. §

Közparkban, közkertben, temetőben, jelentős zöldfelületű intézményterületeken építési tevékenységek KSZT-hez való általános rögzítése nem reális.

XVI. ker. Önkormányzat

A 35.§. (2) bek. előírásának pontosítása szükséges, ugyanis a védett közparkokban, közkertekben, stb. területeken nem az építési tevékenység végzésének engedélyezését, hanem a kialakult zöldfelület csökkentését indokolt KSZT készítésének feltételéhez kötni.

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

35. § (2) bekezdés:

Kérjük kiegészíteni „az övezetre meghatározott beépíthetőségi lehetőségeket figyelembe véve” szöveggel.

Levegő Munkacsoport

35. § (2) bekezdés:

A főváros védett közparkjain, fasorain, ezek területén építési tevékenység csak **kertépítészeti munkarészt is** magában foglaló KSZT szerint lehet végezni, a hatályos rendelet szerint. Jelen paragrafusból a kertépítészeti munkarész kimaradt.

Védjegylet

(2) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt fővárosi jelentőségű védett erdőterületen a meglévő növényállománnyal fedett terület az utépítés kivételével építési tevékenység miatt nem csökkenthető.

A bekezdés módosítandó. A 2/b mellékletben lehatárolt összes fővárosi jelentőségű védett területen (és nem csak az erdőterületen) a meglévő növényállomány csak a út-, vasút és egyéb nyomvonalas létesítmény elhelyezése miatt csökkenhet, egyéb építési tevékenység miatt nem.

Környezetvédelmi Ügyosztály

A fővárosi jelentőségű védett erdőterületen a meglévő növényállomány megakadályozhatja bármilyen építési tevékenység végrehajtását, amely megfelelő fapótlással engedélyezhető lenne.

XVI. ker. Önkormányzat

35. § (3) bekezdés:

Kérjük kiegészíteni azzal, hogy az utépítés védett erdőterületen csak a vonatkozó rendelet szerinti hatásvizsgálati eljárás eredménye szerint és az illetékes szakhatóságok hozzájárulása alapján lehetséges.

Törölt: (1) A főváros zöldterületi rendszerének – a városkép, a növényzet értéke, továbbá az idegenforgalom szempontjából – védett közparkjai, közkertjei, terei, temetői, jelentős zöldfelületű intézményterületei, valamint fasorai felsorolását a 6. számú melléklet, területi lehatárolását az FSZKT (2/b. számú melléklet) tartalmazza

Törölt: Védett közparkokban, közkertekben, tereken, temetőkben, jelentős zöldfelületű intézményterületeken

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

Levegő Munkacsoport

(3) Az országos jelentőségű védett természeti területek határáról számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetetlené válna.

Formázott: Felsorolás és számozás

Ez a rendelkezés nyilvánvalóan visszaélésekre ad módot, ezért törlendő. Ha ilyen helyzet előáll, akkor azt a telket ki kell sajátítani - részben vagy egészben.

I. ker. Önkormányzat

(4) Beépítésre szánt területen fát kivágni az alábbiak szerint lehet:

a) amennyiben a keretövezetben meghatározott fásítottság mértéke teljesül a fa kivágása után is, a fát az érintett telken kívül is lehet pótolni.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: pótolni nem kell

Az előírás törlése.

XI. ker. Önkormányzat

35. § (5) bekezdés a) pont:

Kérjük törölni ezt a pontot.

Levegő Munkacsoport

(5) bekezdés: A „fásítottság mértéké”-hez igazodó pótlási kötelezettség a jelenleg zöldnek minősülő kerületek, övezetek romlásához vezet, az egalizált 1fa/200 nm alkalmazásával. Nem célszerű, hogy sűrűn beépített, fasort nélküli városrészben a fapótlási kötelezettség ez megfelelőnek tűnik, azonban kivitelezhetetlen, helyhiány miatt, viszont fában még gazdagabb városrészben a fakivágást nem követi pótlás, mert az automatikus átlag miatt a fásítottság mértéke, papíron „megfelelő”. Így értékes területek pusztulnak, fásításra szoruló területek maradnak változatlanul, mivel a pótlás nem megoldható - erre már számos példa rámutatott.

Védegylet

b) ha a fásítottság mértéke az érintett telken nem éri el a keretövezetre meghatározott értéket, akkor a fapótlás mértékét úgy kell meghatározni, hogy az előírás teljesüljön.

A fakivágás a fasori-, ill. közterületi fa esetében csak kertészeti szakvélemény alapján történhessen. A pótlása kamarai tagsággal rendelkező tájépítész által készített kertépítészeti terv alapján valósuljon meg.

Fapótlásra csak lombos, előnevelt, első osztályú minőségű, min. 8 cm törzsátmérőjű faiskolai áru vehető figyelembe. A használatbavételi engedély megadásának feltétele legyen a fapótlás teljesítése. Fapótlás helyett a pénzbeni megváltás is előírható.

Környezetvédelmi Ügyosztály

Az (5) bekezdésben szereplő rendelkezéseket ugyan a legtöbb KÉSZ is tartalmazza, de az a véleményem, hogy ez nem építési szabály, hanem mezőgazdasági, amit külön rendeletben kell szabályozni, és a BÉK függelékében kell szerepeltetni.

I. ker. Önkormányzat

(5) Fapótlásra csak az előnevelt, első osztályú faiskolai áru minőségét elérő fa vehető figyelembe.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: , lombos

A fakivágás a fasori-, ill. közterületi fa esetében csak kertészeti szakvélemény alapján történhessen. A pótlása kamarai tagsággal rendelkező tájépítész által készített kertépítészeti terv alapján valósuljon meg.

Fapótlásra csak lombos, előnevelt, első osztályú minőségű, min. 8 cm törzsátmérőjű faiskolai áru vehető figyelembe. A használatbavételi engedély megadásának feltétele legyen a fapótlás teljesítése. Fapótlás helyett a pénzbeni megváltás is előírható.

Környezetvédelmi Ügyosztály

A (6) bekezdésben szereplő szabály a máshol is tapasztalt, értelmetlen részletezettségű. Miért ne dönthetné el a terület, hogy lombos vagy tűlevelű fával pótolta-e a kivágott növényzetet? Miért korlátozzák a tulajdonost ebben, ha történetesen épp tűlevelű fát vágtak előbb ki?

Törölt: Budapesti

I. ker. Önkormányzat

(6) Közterületen fasorfelújítási tevékenység során dísfát kivágni legalább természetbeni (1 db/1db mértékű) pótlási kötelezettséggel szabad.

(7) Fővárosi jelentőségű védett fasorban fát kivágni úgy lehet, ha a természetbeni pótlás legalább szakaszonként faj- vagy fajtaazonos, illetve az adott élőhely-viszonyokat tűrő, magas díszítőértékű fajjal történik.

(8) A Z jelű keretövezetekben és közterületen növény-egészségügyi, valamint élet- és vagyonbiztonsági okból, valamint kertészeti állománykezelés, park-, kertrendezés során dísfát kivágni csak kertészeti szakvélemény alapján lehet. Ebben az esetben a fapótlástól el lehet tekinteni.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: terven/

Törölt: en

Törölt: alapuló jegyzői engedély szerint

A fakivágás a fasori-, ill. közterületi fa esetében csak kertészeti szakvélemény alapján történhessen. A pótlása kamarai tagsággal rendelkező tájépítész által készített kertépítészeti terv alapján valósuljon meg.

Fapótlásra csak lombos, előnevelt, első osztályú minőségű, min. 8 cm törzsátmérőjű faiskolai áru vehető figyelembe. A használatbavételi engedély megadásának feltétele legyen a fapótlás teljesítése. Fapótlás helyett a pénzbeni megváltás is előírható.

Környezetvédelmi Ügyosztály

A (9) bekezdésben szereplő jegyzői engedélyre való utalás olyan eljárási szabály, amely a BÉK-ból „kigyomlálendő”.

I. ker. Önkormányzat

35. § (9) bekezdés:

Kérjük kiegészíteni a következővel: „A park- és kertrendezés, valamint utcai fasorkezelés elrendelését a környék lakossága körében előre meg kell hirdetni, és a terveket közzétenni.”

Levegő Munkacsoport

Környezetvédelem

36. § (1) Telepengedély-köteles tevékenység csak a Gksz, Gksz-Z, Gksz-LT, Gip, K-HT, K-KÜ1, K-KÜ2, K-KT és Mb keretövezetekben engedhető meg. Telepbejelentés-köteles tevékenység végezhető még az Lke-1 és Lke-2 keretövezetekben is.

Törölt: alapján végzett

Törölt: az Lke-1, Lk-2,

A tevékenységi körök alapján szükséges a korlátozás, az előírás átdolgozandó.

XI. ker. Önkormányzat

36-37. §

A környezetvédelem témakörében át kell gondolni, hogy mely előírások betarthatóak, főlegesen növelni a paragrafusok számát a hatóság számára ellenőrizhetetlen előírásokkal (pl.: 36. § (5) bekezdése). A 37. § (1) bekezdése a beépítési előírásokkal nincs összhangban, például üres telek beépítése, épület bővítése esetén a zöldfelület telken belül nem pótolható.

XII. ker. Önkormányzat

(2) Hulladékudvar elhelyezhető a Gksz, Gksz-Z, Gip, Gip-ET, K-HU és Mk jelű keretövezetekben.

A hulladékudvar elhelyezhetősége pontosítandó, a meglévők jövőbeni használatáról is rendelkezni kell.

Meghatározott övezettől 50 méteres távolságon belüli létesítési tilalmakat össze kell vetni a 15. § üzemanyagotöltő állomásokra vonatkozó szabályaival, illetve a 36. § (1) bekezdésével.

XVI. ker. Önkormányzat

A lakossági hulladékgyűjtő udvarok üzemeltetése is telephelyengedély alapján végzett tevékenység, ezért – és mert funkciójukat optimálisan lakókörnyezetben tudják betölteni – javasolja, hogy a 36. § (1) bekezdésben felsorolt összes keretövezetben elhelyezhetők legyenek.

Kommunális Ügyosztály

Törölt: Budapesti

(3) A beépítésre szánt területeken az 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 20%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 50 m² alapterületű zöldfelületi egységek, növényssávok tagolják. Ezekben a növényssávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.

A (3) bekezdés szövege teljesen pontatlan. Ebben az olvasatban úgy tűnik, hogy minden (tehát meglévő) 50 férőhelyesnél nagyobb, parkoló esetén zöldterületet kell létesíteni és fenntartani..... Ekkor tehát az a kérdés, hogy kinek és mikor? Nyilvánvaló, hogy ez kialakult, meglévő parkolók esetében sokszor nem hajtható végre, ezért a rendelkezést új, vagy felújított parkolókra kell értelmezni. Itt is lehetnek azonban olyan műszaki akadályok, amelyek miatt a rendelkezés nem, vagy csak részben hajtható végre, ezért a szöveg újragondolandó.
I. ker. Önkormányzat

(4) A gépjárművek által igénybe vett felületekről származó csapadékvizeket elszikkasztani tilos. A szennyezett csapadékvizeket befogadóba csak olajfogó műtárgyon át szabad vezetni.

(5) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein – az erózió elleni védelem céljából – gypszintzen is fedett növényállományt kell telepíteni.

A 36.§. (5) bekezdésében említett „fedett növényállomány” fogalom-meghatározásának pótlása szükséges.
Zöldövezet Közhasznú Egyesület

(6) Lakóterület, üdülőterület, egészségügyi-, szociális-, oktatási funkciójú terület telekhatárától, illetőleg közpark, közkert határától számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:

- a) nem zárt anyagtároló depóniát,
- b) ipari és gazdasági létesítmény be- és kijáratát,

A 36.§. (6) bekezdésből törlendő a c) pont (telephely be- és kijárat). Generál szabályként nem végrehajtható, ugyanis a „telephely” szó nemcsak téglafőrdő üzemet, hanem könyvelő cég irodáit is jelentheti.
XIII. ker. Önkormányzat

- c) veszélyes hulladék begyűjtésére szolgáló építményt.

36. §. Megfontolandónak tartom, hogy egyes építési övezetekben az átmenetileg be nem épült telkeket (pl. foghíjtelkeket) ideiglenesen, megfelelő feltételek biztosítása esetén lehessen hulladékudvar céljára felhasználni.
I. ker. Önkormányzat

A 36.§. (6) bek. a/ és c/ pont előírásának pontosítása indokolt, ugyanis feltehetően környezetvédelmi szempontból nem az üzemanyagtöltő állomás, illetőleg a telephely bejárata, hanem maga az üzemanyagtöltő állomás és a telephelyi tevékenység környezeti hatása követelhet védőtávolságot!
Zöldövezet Közhasznú Egyesület

37. § (1) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) területileg lehatárolt átszellőzési sávok területén lévő nagyvárosias lakó- (Ln), vegyes (Vt, Vk) és gazdasági (Gksz, Gip) területek telkein a megengedett legnagyobb beépítés mértékét KÉSZ-ben a keretövezetre megállapított határérték legalább 10%-ával csökkentett értékben kell meghatározni.

Az itt közölt szabályozás a 2/b számú mellékletben lehatárolt, lényegében a pest-budai nagykörűt által határolt területre vonatkozik. Az előírás adott esetekben ellentétben lehet az egyes keretövezetekben (és a KÉSZ-ben) előírt legkisebb zöldfelületi értékkel, ami jogbizonytalanságot eredményez. A zöldterületeken a tervszerű parkfenntartás következtében szükségtelen az előírás, míg az egyéb övezetekben a rendeltetésszerű felhasználást akadályozhatja.
Városrendezési Ügyosztály

Foghíjtelkek, melyet a beépítésig zöldfelülettel látnak el, emiatt nem lesz beépíthető? Kialakított kertben utólag nem lehet sétányt kialakítani, mert logikailag telken belül már nem lehet pótolni (L. Liszt Ferenc tér!)?
VI. ker. Önkormányzat

Törölt: a)

Törölt: önállóan létesülő üzemanyagtöltő állomás be- és kihajtóját,

Törölt: b)

Törölt: c)

Törölt: telephely

Törölt: d)

Törölt: tárolására

Törölt: Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt csökkentendő terhelésű belvárosi környezet területén a meglévő növényzettel fedett terület nem csökkenthető. Építmény elhelyezés, burkolatlétesítés miatt megszűnő zöldfelületet azzal legalább azonos területű és adottságú zöldfelülettel, kizárólag a telken belül pótolni kell.

Törölt: Budapesti

A normaszöveg 37. § (1) egészítse ki a következővel: – beépítetlen építési telek esetén jelen rendelkezés nem alkalmazandó, ilyen esetekben az övezetre előírt zöldterületi minimumot kell biztosítani.

VII. ker. Önkormányzat

Mit kell ezalatt érteni? A sáv alatti terület félig lefedi pl. a Csúcshegy térségét. A térség már sosem lehet belterület? Marad a 3%, a többi pedig zöldterület.

III. ker. Önkormányzat

36-37.§

A környezetvédelem témakörében át kell gondolni, hogy mely előírások betarthatóak, főleg növelni a paragrafusok számát a hatóság számára ellenőrizhetetlen előírásokkal (pl.: 36.§ (5) bekezdése). A 37.§ (1) bekezdése a beépítési előírásokkal nincs összhangban, például üres telek beépítése, épület bővítése esetén a zöldfelület telken belül nem pótolható.

XII. ker. Önkormányzat

A FSZKT-ban lehatárolt átszellőzési sávokban előírt aktív felület aránya csökkentésének tilalma megvizsgálandó, tekintettel a lehatárolt területbe eső építési övezetek beépítési lehetőségére. Az aktív felület megőrzése az FSZKT övezeti besorolásának feladata. Ugyanez az ökológia érzékeny területekre is érvényes, meggondolandó, hogy az egyébként zöldfelületként használt, pl. erdőterületeken, a keretővezetben megengedett építmények elhelyezhetők legyenek, főként ha az a környezetének fásításával jár.

XVI. ker. Önkormányzat

A 37.§. (1) bek. előírásának pontosítása szükséges. Ha ugyanis a meghatározott telekterületen belül a zöldfelület nem csökkenthető, akkor ez a pótlási kötelezettséget is jelenti, ami azonban ezáltal kizárja az új beépítés vagy új burkolat létesítési lehetőségét! Teljesíthetetlen követelmény előírása tilos!

Zöldövezet Közhatalmú Egyesület

(2) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt ökológia érzékeny területen csak utak, vasutak, közműépítmények és vízellátási műtárgyak helyezhetők el.

37. § (2) bekezdés:

Az átszellőzési sávokban a meglévő, biológiailag aktív felület arányának megtartása pusztán ennek kimondásával képtelenség. Ehhez ki kell mondani, hogy a sáv egészére készített KSZT-ben erről rendelkezni kell. A KSZT előírásai az egyes telkek tulajdonosai és az építési hatóság számára már értelmezhetők, betartathatók.

Védegyelet

(3) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) rekultiválandónak jelölt, egykori szervesanyag-lerakók területén, a korhadási idő lejártá után építményt elhelyezni csak geotechnikai vizsgálat alapján lehet. Tartós emberi tartózkodásra szolgáló funkciót és építményt csak depóniagáz-vizsgálat alapján lehet elhelyezni.

(4) Új, vagy bővítésre kerülő lapos tetős épületeken, 1000 m²-nél nagyobb új tetőfelület esetén a tető felületének legalább a 75%-án tetőkeretet kell létesíteni.

A bekezdést javasolja kiegészíteni azzal, hogy az 100 m²-t meghaladó lapostető felületének bizonyos hányadán flóratetőt kell létesíteni, vagy napkollektort létesíteni.

Környezetvédelmi Ugyosztály

37. § (6) bekezdés:

Megjegyzésünk: az extenzív zöldtető eléggé értéktelen zöldfelület, ezért ez a pont nem helyettesítheti előírás szempontjából az általunk a 33. §-nál javasoltakat.

Levegő Munkacsoport

A lapostető épületek ellátása extenzív zöldtetővel kizárólag a gazdasági övezetben célszerű.

Csak a gazdasági övezetekben legyen kötelező az extenzív zöldtető létesítésére új épület esetén (75%), illetve a bővítés felületének 75%-án lapostető (max. 6% lejtés) esetén.

XVI. ker. Önkormányzat

Törölt: <#>Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt átszellőzési sávokban a meglévő, biológiailag aktív felület aránya nem csökkenthető.¶

Formázott: Német (németországi)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: a beépítésre nem szánt területek keretővezeteinek megfelelő mértékű építmények

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Az FSZKT-ben lehatárolt (2/a. számú melléklet) illetve jelölt (2/b. számú melléklet) rekultiválandó bánya, lerakó területén csak a rekultivációs terv szerinti utóhasznosításnak megfelelő funkciók és építmények helyezhetők el.¶

Törölt: megengedő véleménye

Törölt: extenzív zöldtetőt (flóratető)

Törölt:)

Törölt: Budapesti

Meglévő üzemanyagtöltő állomás telekhatárától mért 50 méteren belül elhelyezhető, övezetben megengedett funkciókat korlátozni értelmetlen.

XVI. ker. Önkormányzat

Törölt: <#>Lakó-, üdülő, egészségügyi, szociális, vagy oktatási funkciót tartalmazó épületet, vagy épületrészt meglévő üzemanyagtöltő állomás telekhatárától legalább 50 m-re kell elhelyezni.¶

37. §. A tervezetben szerepel – a végén a 2. sz. melléklet – amelyben a táblázat tartalmaz 2/B tétel (természeti adottságok, táj és környezet védelme).

A 135. § is 2/B számú mellékletként szerepel, de itt sincsenek felsorolva azok tételek, amelyek ebben a §-ban szerepelnek. (Pl.: csökkentendő terhelésű belvárosi környezet). Itt tehát valami rendtelenség van, amelyet ki kell küszöbölni.

Az (1) bekezdésben szereplő „legalább azonos területű és adottságú zöldfelület” vajon hogyan értelmezendő. Itt alkalmazhatók-e a 33. §. és a 34. §. rendelkezései? Vajon mi a helyzet, ha nem lehet teljesen azonos adottságú zöldfelülettel pótolni?

I. ker. Önkormányzat

A 37. §. (6) bek. előírásának pontosítása szükséges, ugyanis nem világos az, hogy egy telken belüli és egy 1000 m²-nél nagyobb területre vagy az egy telken több épület összesített területére kell az előírást alkalmazni.

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

A 37. §. (7) bek. előírásának pontosítása szükséges, a következők szerint: „Lakó, üdülő, egészségügyi, szociális és (nem vagy!) oktatási rendeltetésű önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület és üzemanyagtöltő állomás telekhatárai között legalább 50 m-es távolságnak kell lennie.”

A követelmény ugyanis független attól, hogy az említett építési telkek közül melyiket építik be előbb, illetőleg az említett önálló rendeltetési egységek közül melyiket létesítik előbb!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

37. § (7) bekezdés:

Ez a jó megfogalmazás. A 15. § (3) pontja helyett is az üzemanyagtöltő állomás „telekhatár”-ának fogalmát kell behelyettesíteni a „legközelebbi műszaki létesítménye” helyett.

Levegő Munkacsoport

Felszínmozgás-veszélyes, alábányászott és karsztos területek

38. § (1) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt felszínmozgás-veszélyes és alábányászott területen építményt elhelyezni (terepszint alatt, illetve fölött), bővíteni, felújítani, illetőleg megszüntetni csak geotechnikai szakvélemény alapján készített, illetékes szakhatóság által véleményezett, jogerős engedély szerint szabad.

(2) Az alábányászott területen építményt elhelyezni csak üregkutatási szakvéleményben foglaltak alapján szabad. Az üregkutatásnak ki kell terjednie az üregek vízzel való töltöttségére, illetve az esetleges víz-szennyezettségre is.

Törölt: megengedő eredménye nyomán

(3) Mk keretövezetű felszínmozgás-veszélyes és karsztos területeken a gazdálkodáshoz szükséges építmények közül – szennyvízcsatorna-csatlakozás lehetősége nélkül – csak szerszámtároló, kiséptároló, illetve pince helyezhető el.

A 38. §. (3) bek. és a 113. §. előírásának törlése javasolható, ugyanis az Mk. jelű kiskertes mezőgazdasági volt zártkerti keretövezet jogalap nélküli fenntartása elfogadhatatlan. Ezen mezőgazdasági növénytermesztés és állattenyésztés és ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás rendeltetésére szolgáló terület építészeti követelményeit az OTEK 29. §-a írja elő. A 38. §. felszínmozgás-veszélyes, alábányászott és karsztos területén felvő Mk. keretövezetű telken, annak teleknagyságától függetlenül a terepszint alatti pince létesítésének megengedése szakmai szempontból is megkérdőjelezhető, a 38. §. (5) és (10) bek., valamint az Étv. 2. §. 9. pont rendelkezésére is figyelemmel!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

(4) Az FSZKT-ben (2/b. számú melléklet) lehatárolt karsztos területen a terület vízháztartását befolyásoló tevékenység – beépítés, burkolatlétesítés, közművesítés – csak az illetékes szakhatóság – az adott területre vonatkozó – megengedő szakvéleménye alapján, csak az abban foglaltak szerint végezhető.

(5) Szennyvízcsatorna nélküli karsztos területen épületet elhelyezni tilos.

Törölt: Közművesítés

(6) Bármely eredetű szennyezett vizet karsztos területeken elszikkasztani tilos.

Törölt: Budapesti

(7) A közlekedési közterületek által nem érintett karsztos területeken a nem szennyezett felületekről elfolyó csapadékvizeket csatornával a területéről elvezetni nem szabad, azokat helyben el kell szikkasztani, illetve öntözésre kell hasznosítani.

(8) Üzemanyagtöltő állomás karsztos területen csak kettősfalú tartállyal, indikátoros kivitelben létesíthető.

*Javasoljuk, hogy karsztos területen ne lehessen üzemanyagtöltő állomást létesíteni.
Városrendezési Ügyosztály*

*Miért kellene karsztos területen üzemanyagtöltőt engedni? Javasoljuk a pont törlését.
III. ker. Önkormányzat*

(9) A karsztos területen az **haszon**állattartás és ahhoz tartozó építmények elhelyezése tilos.

A KÜLÖNBÖZŐ BEÉPÍTÉSI MÓDOK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINT BEÉPÍTHETŐ TERÜLETEK

Külön fejezetbe szerkesztetten kellene a meglévő zárt sorú (jellemzően a történeti városrészeket) és az újonnan tervezetteket csoportosítani! Általában is jobban el kellene választani a meglévő, kialakult állapotot a teljesen új beépítéstől.

VI. ker. Önkormányzat

39. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területen új épületet **KÉSZ** alapján lehet **építeni**, a **jellemzően** zártudvaros területek **esetén** új épület csak KSZT alapján helyezhető el.

*Az (1) bekezdést nem tudom értelmezni, hiszen a KSZT a KÉSZ melléklete....
I. ker. Önkormányzat*

Az előírás önmagával ellentétes! Több tízmillió forintot emésztett fel az ehhez hasonló régebbi BVKSZ előírás, mely kötelezés miatt a teljesen beépült, védett tömbökre kellett gyártani – teljesen értelmetlenül (idézet a Központi Tervtanács álláspontjából) KSZT-eket. Most kezdjük újra KÉSZ alapon?

VI. ker. Önkormányzat

*Az előírás módosítása: minden zárt sorú beépítési mód esetén a KÉSZ alapján elhelyezhető legyennek az új épületek.
XI. ker. Önkormányzat*

A **39.§. (1) (2)** bek. előírásának törlése javasolható. Az ügyben ugyanis az OTEK a következők szerint rendelkezik:

„**2. § (1)** A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételeit és módját az e rendeletben foglaltak szerinti településrendezési tervben (településszerkezeti és szabályozási terv), illetőleg helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

(2) A főváros esetében a településrendezési eszközök tekintetében az Étv. 14. §-ában foglaltakat kell alkalmazni.

4. § (1) A szabályozási tervben, a helyi építési szabályzatban kell meghatározni, megállapítani az Étv. 12. §-ának (5) bekezdésében és 13. §-ának (2) bekezdésében előírtakat. A területfelhasználási egységeket az e rendelet rendelkezéseinek megfelelően építési övezetekre, illetőleg övezetekre kell tagolni.

(3) A helyi építési szabályzat a település igazgatási területén, a helyi sajátosságoknak megfelelően az építés rendjét - annak feltételeinek és módjainak meghatározásával - megállapító helyi települési önkormányzati rendelet.

6. § (1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból

(3) Az igazgatási terület

a) beépítésre szánt területeit az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint

1. lakó-,
2. vegyes-,
3. gazdasági-,
4. üdülő-,
5. különleges-,

Törölt: <#> Karsztos területen földkiemelés (szakhatóság által ellenőrzött szennyezés-mentesítési eljárás kivételével) és agrokémiai anyagok használatát igénylő művelés tilos.¶

Törölt:

Törölt: elhelyezni

Törölt: kivételt képeznek

Törölt:

Törölt: (4. számú ábra), ahol

Törölt: <#>¶

Törölt: Budapesti

építési övezeti területeként (területfelhasználási egységként) lehet megkülönböztetni.

(4) A területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a szintterület-sűrűség és a közüzemi közművesítettség mértékét.

7. § (1) A területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre, továbbá azokat beépítésre szánt területek esetén építési övezet(ek)be, beépítésre nem szánt területek esetén övezet(ek)be kell sorolni.

(2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli - azonos helyzetben lévő - telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

Mindezek alapján az egyes építési övezetek területére vonatkozó előírásokat minden esetben csak helyi építési szabályzatban (KÉSZ) lehet meghatározni, amelynek kötelező melléklete a szabályozási terv (KSZT). Nem fordulhat tehát elő, hogy valamely beépítésre szánt területi telekre nem vonatkozik KÉSZ előírás! Ezért a felesleges és értelmetlen előírás törlése szükséges!

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(2) A kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) kivételével zárt sorú beépítés esetén, amennyiben az előkert 5,0 m-nél kisebb, lakás az épület közterület felőli épületrész földszintjén nem helyezhető el. Előkert esetében KÉSZ-ben kell meghatározni a lakóhelyiség földszinti padlószintjének minimális magasságát.

A 39.§. (4) bek. utolsó mondatának pontosítása indokolt a következők szerint: „Előkert esetében... a földszinti lakóhelyiség legkisebb padlószintmagasságát.”

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

39-40. §

Az előírások tisztázása, az ellentmondások megszüntetése.

XI. ker. Önkormányzat

Tessék a 3. sorból az „és” az „egyaránt” szavakat elhagyni.

I. ker. Önkormányzat

A (2) bekezdés c. pontjában nemcsak az „ellehetetlenedést”, hanem a beépíthetőség jelentős akadályozását vagy korlátozását is meg kellene nevezni.

I. ker. Önkormányzat

Bizonyos területekre lett ez kitalálva, KSZT szintű vizsgálatok alapján, nem feltétlenül kell BÉK szinten ezt rögzíteni.

III. ker. Önkormányzat

Ez az az előírás halmaz, amely a történeti belváros területét figyelembe véve a helyi KSZT-k mélységét is meghaladó módon igyekszik túlszabályozni. Követhetetlen, betarthatatlan (az építés-hatóság záradékoltt földhivatali vázrajzokat fog bekérni a telekméret megállapítására?) és vélhetően nagyon sok esetben hibás. Ilyen mélységű szabályozás a konkrét terület valós ismerete nélkül (házról-házról) nem határozható meg.

Fontosabb és eredményesebb lenne – úgy is, mint keretszabályzat – elveket meghatározni a KSZT-ek készítő kerületi önkormányzatok számára a kérdés rendezése tekintetében. Akár FSZT-s területtől tenni az egész történelmi belvárost, vagy még inkább megfogalmazni végre egy átgondolt és betartható, betartatható „kezelési terv”-et erre (is) vonatkozóan!

VI. ker. Önkormányzat

Egyebekben pedig ez lényegesen egyszerűbben megfogalmazható, az OTÉK szerinti fogalmakkal! Azonnal rajzolhatóak további esetek, U alakú, oldalszárnas vegyes változatok, melyeket a történelem létrehozott. Nem lehet és főleg nem kell valamennyit sémába kényszeríteni, hiszen a városrendezés egy szakma, és részletes tervekben kezelni lehet. Sőt a belső városrészekben vannak hatályos városrendezési rendeletek, melyek a helyi adottságok szerint pontosabban tudják ezt meghatározni.

VI. ker. Önkormányzat

Törölt: <#>Amennyiben a telekre nem vonatkozik KÉSZ, jelen rendelet 40. és 41. §-ai szerint kell eljárni.¶
<#>KÉSZ előírhatja a kötelező előkert kialakítását.¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: az

Törölt: előkert esetén

Törölt: menti

Törölt: <#>(1) Jellemzően zártudvaros beépítési tömbben, két vagy három oldalról magas tűzfalal határolt telken az építési hely határa a telek négy oldalhatárával megegyezik [4. számú ábra a)], de új oldal és hátsó épületszárnyal egyaránt rendelkező zártudvaros beépítési épület csak akkor létesíthető, ha KSZT azt lehetővé teszi, annak hiányában:¶
<#>ha azt az építési övezet előírása megengedi, és ¶
<#>a telek területe a 2000 m²-t meghaladja és a szélessége legalább 26 m.¶

Törölt: (2) Az (1) bekezdés feltételeinek betartása mellett új zártudvaros épület csak a beépítés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján létesíthető, ha:¶
<#>az előírt telepítési, valamint oldalsó távolságok (TT, OT) betarthatóak, és ¶
<#>a kialakuló udvar területe egybefüggően legalább a telek területének 25%-a, és ¶
<#>a beépítéssel a szomszédos telkek későbbi szabályos, és az illeszkedési szabályoknak megfelelő beépítése nem lehetetlenedik el.¶

Törölt: (3) . Oldal- vagy hátsószárny, illetőleg keresztaszárny csak ott létesíthető, ahol a szomszédos telken a meglévő épület magas tűzfalal csatlakozik és a (2) bekezdésben foglaltak betarthatók.¶
(4) . Amennyiben a beépítendő telekre a szomszédos épületek homlokzattal tekintenek, akkor a meglévő és az új épület homlokzata közötti távolság legalább 16 m legyen [4.számú ábra b)].¶
(5) . Amennyiben a szomszédos épület udvari homlokzatai a beépítendő telekre néznek . [4. ábra c)] – a légudvar homlokzatának kivételével -, akkor KSZT eltérő szabályozása hiányában az oldalsó távolságot a meglévő és a létesítendő homlokzatok közötti távolság betartásával kell meghatározni a következők szerint:¶
<#>amennyiben mindkét telek 20 m-nél szélesebb és a szomszédos telek meglévő udvarszélessége legalább 10 m, akkor a homlokzatok közötti távolság legalább 16 m legyen,¶
<#>20 m-nél keskenyebb szomszédos telek esetén: ¶
<#>ha a beépítendő telek 20 m [3]

Törölt: Budapesti

40. § (5), és (6) bek.-t javasolja törölni
VII. ker. Önkormányzat

39-40. §
Az előírások tisztázása, az ellentmondások megszüntetése.
XI. ker. Önkormányzat

40. §

Formázott: Felsorolás és számozás

(1) Az 5. számú melléklet a) és b) pontjában felsorolt és az FSZKT-ben (2/a. számú melléklet) lehatárolt, kiemelten védendő illetve védendő karakterű összvárosi jelentőségű területeken a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben KÉSZ-ben meg kell határozni az utcai beépítés legnagyobb magasságát (Ubm), a max. utcai homlokzatmagasságát (Uhm) és az épület legmagasabb pontját (Élp) minden utcaszakaszra vonatkozóan.

Az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értéke nem lehet nagyobb az adott vagy tervezett utcaszélesség 1,75-szeresénél.

Az utcai beépítés legnagyobb magasságának (Ubm) értéke az utcai homlokzatmagasság (Uhm) értékét legfeljebb 20%-kal haladhatja meg.

Az épület legmagasabb pontja (Élp) legnagyobb értéke nem lehet nagyobb mint az utcai beépítés legnagyobb magasságának 6,0 méterrel megnövelt értéke.

(2) A legkisebb udvméret (udvarszélesség) általános esetben minden irányban az épület legmagasabb pontja magasságának 2/3-a lehet.

Törölt: max. = Ubm + 6,0 méter

Törölt: (U_{sz} max. = 2/3 x Élp)

(3) A (2) bekezdés alapján számítottnál kisebb udvméret akkor alkalmazható,

a) ha saroktelek esetén legalább az egyik telekszélességi méret kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvméret + 12,00 m,

b) ha a nem utcai épületrészek KÉSZ-ben rögzített legmagasabb pontja legfeljebb az udvméret 1,5-szerese és

- a telek szélessége kisebb mint a (2) bekezdés alapján számított udvméret + 6,00 m, vagy
- a létesítendő oldalsó vagy hátsó épületszárny egyedi védelem alatt álló épület tűzfalának takarását szolgálja.

(4) Ha a szomszédos telken lévő épület a beépítendő telek udvara felé homlokzattal rendelkezik:

a) a szemközti homlokzatok közötti távolság nem lehet kisebb, mint a telekre vonatkozó magasabbik Élp-ből számított udvméret értéke, a beépítendő telekre vonatkozó udvméret betartása mellett,

b) a szomszéd telek felé oldalszárny tűzfalasan akkor építhető, ha:

- az eredeti beépítés azon a telekhatáron tűzfalasan volt és
- a szomszédos kialakult udvméret legalább 12 m és
- a tervezett oldalszárny legmagasabb pontja kisebb, mint a szomszédos udvméret 1,5-szerese.

A 40.§. előírásának felülvizsgálata és törlésének megfontolása kívánatos. A keretes zártudvaros telekbeépítés további megengedése, vételezhetően nem kívánatos, mert a belső udvarra nyíló helyiségek természetes bevilágítási, szellőzési lehetősége csökkent értékű, az egyes helyiségek intimitása szinte nulla, az ilyen telekuzsora alapján létesített bérházak fokozatos megszüntetése indokolt, míg hasonló új beépítési lehetőség megengedése elfogadhatatlan, ilyen célú KSZT lehetősége a 21. században megengedhetetlen!

Zöldövezet Közhatszónú Egyesület

Törölt: Budapesti

A városképi illeszkedés (csatlakozás) követelményei

41. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépíthető területeken KÉSZ-ben kell rögzíteni az illeszkedés (csatlakozás) szabályrendszerét.

41. § (1) bekezdés:

Biztonság kedvéért a megfogalmazást bővíteni kellene azzal, hogy: „a tervezett mindkét oldali utcakép”
Levegő Munkacsoport

Beépítésre szánt területek:

- Övezeti előírásainál a bevasárlóközpontok elhelyezhetőségének fogalmait valamennyi övezetben pontosítani kellene az alábbiak miatt:
Félreértések és a beruházók általi szándékos félremagyarázások elkerülése miatt „kereskedelmi célú bruttó szinterület” fogalom helyett a „bevasárlóközpont” szót kellene használni. A fogalommagyarázatban (jelen 10. sz. melléklet) utalni kellene arra, hogy a mindenkor hatásvizsgálati eljárásról szóló rendelet szerint értelmezett fogalmát kell a „bevasárlóközpont” szó alatt érteni
- Tisztázni kellene azt is, hogy mekkora területen építhető a maximálisan megengedett szinterület
Levegő Munkacsoport

41-42 §

A Főváros részletes vizsgálatok nélkül, az adottságokat nem ismerve túlszabályozza az illeszkedés követelményeit. Ezek azok a kérdések, melyeket kerületi szinten részletes vizsgálatokra alapozva helyi szabályzatokban kell meghatározni.
XII. ker. Önkormányzat

A **41.§. (1)-(2)** bek. előírásának pontosítása szükséges. A megfogalmazott illeszkedési követelményt ugyanis csak a tüzfallal közvetlenül egymáshoz csatlakozó épületek esetére volna indokolt leszűkíteni, azaz nem csak a zárt sorú, hanem az ikresen csatlakozó vagy a megszakított zárt sorban oldalhatáron álló új épületekre is.
Zöldövezet Közháznál Egyesület

(2) **KSZT készítése esetén a környezethez ill. a kialakult beépítéshez való illeszkedés (csatlakozás) módját a jelenlegi és a tervezett állapotot szemléltető utcai sziluettképekkel kell bemutatni és alátámasztani.**

(3) **Új épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez történő megfelelő illeszkedést (csatlakozást), melyet az illetékes építésügyi hatóság által meghatározott utcaszakaszra kiterjedő utcakép bemutatásával kell igazolni.**

Fenti részletesség még KÉSZ szintjén is eltűnt, de mint tudjuk az élet ezektől is produkál eltérő eseteket. Amúgy megkövetelhetetlen, sok helyen önellentmondásos a normaszöveg.

Az egész helyett jobb lenne a remélhetőleg józan eszű kötelező tervtanácsra utalni, az illeszkedés módjának adott helyen való megítélését, vagy még inkább megfogalmazni a követendő elveket, úgy is, mint keretszabályzat. Az átlagokkal való variálás soha nem eredményez megfelelő utcaképet.

VI. ker. Önkormányzat

41. §. Az építési szabályozásnak – különösen már beépült településrészekben – az egyik legfontosabb kérdése a városképi illeszkedés, harmónia. Az erre vonatkozó szabályokat tehát rendkívül pontosan, egyértelműen és körültekintően kell meghatározni, hiszen ennek eredményét látjuk majd később nap, mint nap.

A magassági illeszkedések esetében például abból kell kiindulni, hogy minden építendő az illeszkedés magasabb lehetőségét akarja kihasználni, ami nagyon sok esetben kedvezőtlen városképi helyzetet eredményez. A jelenleg megfogalmazott szabálysor nem véd ez ellen a tendencia ellen, hiszen nem a tényleges csatlakozásra, hanem egy fiktív értéktől való eltérésre vonatkozik, ráadásul megszorítás nélkül!

Ez azt jelenti, hogy bizony a jelenlegi tervezet alapján, annak mindenben megfelelő, de vizuálisan kedvezőtlen, rossz helyzeteket is létre lehetne hozni.

Magam teljesen egyetértésem azzal, hogy a homlokzatok magasságát is szabályozni kell, de ezt jelenleg az OTÉK nem teszi, tehát homlokzatmagasságról a BÉK-ben külön definíciót kell adni.

Az illeszkedés esetében ráadásul nem is az átlagos homlokzatmagasságot kell általában figyelni, hanem a csatlakozás homlokzatának effektív magasságát, egy megfelelő szélességű sávban, tehát a szabályrendszer mindenképp átdolgozandó, továbbfejlesztendő.

Törölt: Új építmény elhelyezése vagy meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez és a környező épületekhez történő illeszkedést, melyet a tervezett utcakép bemutatásával kell igazolni.

Törölt: Új épület elhelyezése vagy meglévő épület bővítése esetén a csatlakozó parkány magassága (lapostetős épület esetében az attikafal felső éle) legfeljebb 1,2 méter eltéréssel csatlakozzon az alábbiakban meghatározott mértékadó magassághoz:

Törölt: <#>védelem alatt nem álló épületek közötti foghíjtelek, valamint két meglévő, védelem alatt álló (műemlék, vagy helyi védelem alatt álló) épület közötti foghíjtelek beépítése esetében:
aa) . ha a két szomszédos csatlakozó épület parkányainak magassága között legfeljebb 6 m a különbség, akkor azok parkányai magasságának átlagát kell mértékadónak tekinteni,
<#>ha a két csatlakozó szomszédos épület között több mint 6 méter a magasság-különbség, akkor az érintett utcaszakasz átlagos parkánymagasságát kell mértékadónak tekinteni.
<#>Egy meglévő, védelem alatt álló (műemlék vagy helyi védelem alatt álló) és egy védelem alatt nem álló épület közötti foghíjtelek beépítés esetében:
ba) . ha a védelem alatt álló épület a magasabb, akkor az értékvédelem alatt álló épület csatlakozó parkánymagasságát kell mértékadónak tekinteni,
bb) . ha a védelem alatt álló épület az alacsonyabb, és a két szomszédos csatlakozó épület parkányainak magassága között legfeljebb 6 m a különbség, akkor azok parkánymagasságának átlagát kell mértékadónak tekinteni,
bc) . ha a védelem alatt álló épület az alacsonyabb, és a két csatlakozó szomszédos épület között több mint 6 méter a magasság-különbség, (... [4]

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Az épület udvari (belső vagy közterületről nem látható) homlokzatának magasságát –

Törölt: KSZT

Törölt: KÉSZ eltérő rendelkezése hiányában – úgy kell meghatározni, hogy:

Törölt: <#>a telek közterületről nem látható (takart) részén és a csatlakozó gerincmagasságnál legfeljebb 1,2 méterrel lehet magasabb,
<#>a homlokzat és az oldalsó telekhatár közötti legalább az oda néző homlokzat tényleges magasságát (... [5]

Törölt: Budapesti

Érdekes, hogy a közterületről látható gerincmagasságra nincsenek szabályok, ugyanakkor a (3) bekezdés a) pontja az udvarbelsőben ezt a fogalmat is behozza.

A c. pont felveti azt a kérdést, hogy a „homlokzat” alatt a jogalkotó itt tisztán csak homlokzatot ért-e, vagy például beleszámítja a tetőzetet is, amely bizony nem egy esetben belemetszhet a 45 fokos síkba.

I. ker. Önkormányzat

41. § (3) bek. -t javasolja törölni

VII. ker. Önkormányzat

Városképi illeszkedés, csatlakozás követelményei

A városképi illeszkedés szabályai bonyolultak, meghatározásai nem egyértelműek („tűzfalak felső élére fektetett 45°-os sík”) az elvi építési engedély nem biztosítja a több, eltérő magasságú tűzfalhoz való kedvező igazodást.

XVI. ker. Önkormányzat

Össz. fővárosi szinten próbál meg illeszkedési szabályokat megállapítani, de nem veszi figyelembe az egyes építési övezetekben meghatározott építmény magasságát, ez különösen akkor aggályos, ha un. Átalakuló területekről van szó. Szakmai állapotunk szerint, ez a § hely a BVKSZ keretjellel ellentétes, és kerületi szabályozási tervek jóváhagyásakor felesleges gátakat generál.

Javaslat: az első két bekezdés egyszerűsítése a 3) bekezdés törlése.

XIX. ker. Önkormányzat

SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINT BEÉPÍTHETŐ TERÜLETEK

41-42. §

A Főváros részletes vizsgálatok nélkül, az adottságokat nem ismerve túlszabályozza az illeszkedés követelményeit. Ezek azok a kérdések, melyeket kerületi szinten részletes vizsgálatokra alapozva helyi szabályzatokban kell meghatározni.

XII. ker. Önkormányzat

42. § (1) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a visszamaradó telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a visszamaradó telek melletti határa és a visszamaradó telken elhelyezett épület között 1,5 méternél kisebb távolság nem lehet.

(2) Terepszint alatti beépítésként kialakított, utcára néző támfalgarázs maximum két önálló bejáratral alakítható ki, melynek össz-szélessége nem haladhatja meg az utcai telekszélesség 1/3-át.

A támfalgarázsokra vonatkozó előírásokat mindegyik előkertes beépítési mód esetén indokolt alkalmazni, nemcsak a szabadonálló beépítés esetében.

Városrendezési Ügyosztály

A (2) bekezdésben szereplő, terepszint alatti beépítés csak támfalgarázs funkció esetén értelmezendő? Nem látunk például a II. kerületben számtalan hasonló pozíciójú üzletet?

Mi a helyzet, ha a létesítmény nem a teljes telekszélességre tart? Ilyen esetben egy 30 méteres telekre kerülő 10 m széles létesítménynek 10 méteres ajtaja is lehet?

I. ker. Önkormányzat

A 42.§. (2) bek. előírásának felülvizsgálata indokolt. Elfogadhatatlannak vélelmezhető ugyanis az, hogy ha a telken több önálló telekkönyvi albetétet képezhető önálló rendeltetési egység létesíthető, akkor az önálló rendeltetési egységenként kötelezően létesítendő gépjármű-elhelyezési tároló csak és kizárólag tömbgarázsban valósítható meg. Ez az előírás ugyanis városképi, utcaféképi szempontokat felülíró tulajdonjogi kérdést szabályoz, ami indokolatlannak vélelmezhető! Ilyen alapon az utcai homlokzatokra nyíló üzlethelyiségek bejáratainak száma is korlátozható lehetne, ami abszurd volna?!

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(3) Ha a telek eredeti lejtése a tervezett épület hosszában legalább 25%-os, akkor egy épület teraszházként való elhelyezése esetén a telek beépítettsége az övezetben megengedett mérték 1,25-szöröséig növelhető. A lejtő felőli (első) homlokzat magassága legfeljebb 4,5 m lehet. Ezen

Törölt: visszamaradt

Törölt: ott

Törölt: visszamaradt

Törölt: sík

Törölt: homlokzat

Törölt: Budapesti

homlokzat vízszintes élvonalára – ennek hiányában az azt helyettesítő vízszintes képzett vonalra – illesztett és az épület felé irányuló, a vízszintessel az eredeti átlagos tereplejtéssel azonos szöget bezáró sík fölé építményrész – a kémények, szellőzők, tetőszerelvények kivételével – nem nyúlhat.

Törölt: sík

A (3) bekezdésben szereplő, a teraszházakra vonatkozó rendelkezés már régen megvolt. Úgy gondolom, hogy a mai korban és beépítés mellett ezt a kedvezményt már nem szabadna megadni a teraszházaknak.....

I. ker. Önkormányzat

42. §. Definícióját a „visszamaradt telek” fogalma.

I. ker. Önkormányzat

Védett épület esetében a műemlék feőli oldalon, az övezetre megengedett legnagyobb építményi magasságot, kell alapul venni, azzal, hogy a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hatósági, illetve szakhatósági határozattal ennél alacsonyabb értéket is megállapíthat.

VII. ker. Önkormányzat

A 42.§. (3) bek. előírásának pontosítása szükséges, ugyanis a második mondatban használt „homlokzatmagasság” megállapításának szabálya hatálytalanná vált az OTÉK alapján, ezért e helyett csak az első homlokzatsík építménymagasságáról lehet szó jogszerűen!

Zöldövezet Közhasznu Egyesület

II. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

43. § Beépítésre szánt terület csak belterületen lehet.

Az Étv. nem írja elő, hogy beépítésre szánt terület csak a település belterületén lehet, ezért az előírás ezzel ellentétben áll.

Városrendezési Ügyosztály

A 43.§. előírásának kiegészítése szükséges, különösen a további övezetek táblázatai tekintetében, Ugyanis az OTÉK 7.§. (3) bek. előírása szerint az építési övezetre vonatkozóan kötelezően meg kell határozni az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet, ezen belül a megengedett legkisebb utcafronti telekszélességet. A megengedett építménymagasság, épületek közötti legkisebb távolság és a telek beépíthetősége e nélkül összefüggés-rendszerben nem határozható meg!

Zöldövezet Közhasznu Egyesület

LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

44. § (1) Lakóterületi keretövezetek területén új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldalának mérete nem lehet nagyobb 250 m-nél.

(2) A jellemzően szabadonálló beépítésű keretövezetek területein (Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) a KÉSZ-ben az alapellátás biztosítására olyan építési övezetek hozhatók létre, amelyeken:

- a) oktatási épületek,
- b) művelődési és kulturális célú épületek,
- c) egészségügyi épületek,
- d) igazgatási épületek,

e) a keretövezetben meghatározott maximális bruttó szintterületi mutatójú kiskereskedelmi épületek

helyezhetők el. Ennek érdekében az általános keretszabályozási határértéktől eltérő értékek határozhatók meg a keretövezetekhez rendelt táblázatok szerint. Az ily módon meghatározott építési övezetek területén lakás nem helyezhető el, a tulajdonos és a használó számára sem.

Törölt: Budapesti

A (2) bekezdésben szereplő rendelkezések célját nem igazán értem. A lakóterületeken általában megengedettek az itt felsorolt funkciók, miért kellene tehát ezek létesítéséhez külön építési övezetet létrehozni. Ha azonban már így történik, akkor itt ugye nem szabad lakást építeni? Tehát erre később a megépült létesítmények funkcióváltásával sem kerülhetne sor? A keretövezetekhez rendelt táblázatokban nem szerepelnek eltérési értékek. Itt tehát ezektől az értékektől mennyiben lehet eltérni és főleg milyen irányba?!

I. ker. Önkormányzat

A csökkentés meggondolandó.

III. ker. Önkormányzat

e) pont

A bekezdés törlése.

XI. ker. Önkormányzat

Formázott: Német
(németországi)

Az alapellátás biztosítására létrehozható övezetekben a keretszabályozási határértéktől eltérő értékek meghatározhatósága az ott lakás elhelyezési tilalommal együtt sem biztosítja a környező lakóépületek védelmét, főként, ha az nem önkormányzati funkciót lát el.

XVI. ker. Önkormányzat

(3) A fásítottág mértéke legalább 1 db fa/200 m².

Itt és a többi keretövezeti előírásnál szereplő fásítottág értékét a minimális zöldfelület mértékével összefüggésbe kell hozni. Tisztázni kell, hogy a 100%-os beépítettségénél mit jelent a fásítottág mértéke.

Városerőpítési Ügyosztály

37. § (2) bekezdés:

Az átszellőzési sávokban a meglévő, biológiailag aktív felület arányának megtartása pusztán ennek kimondásával képtelenség. Ehhez ki kell mondani, hogy a sáv egészére készített KSZT-ben erről rendelkezni kell. A KSZT előírásai az egyes telkek tulajdonosai és az építési hatóság számára már értelmezhetők, betartathatók.

Védegyelet

(4) Az Lke jelű keretövezetek területén **kizárólag lakásépítés esetén** részleges közművesítettség is megengedhető a 8. § (4) – (5) bekezdésében meghatározottak figyelembevételével, az alábbiak szerint:

a) a kialakított telek egyedi, telkenkénti szennyvíztisztítása korszerű szennyvíztisztító berendezéssel csak a szakhatóságok eseti hozzájárulása alapján lehetséges abban az esetben, ha lakásonként legalább 500 m² zöldfelület rendelkezésre áll,

b) ahol e rendelet hatálya lépése előtt már a telektömb telkeinek legalább 50%-án az engedéllyel épült épületek szennyvízkezelése a szakhatóságok által a korábbi előírások szerint engedélyezett módon történik, a közcsatorna kiépítéséig maximum két lakás építhető közműpótló műtárgy elhelyezésével, de a közcsatorna megépülte után a telken keletkező szennyvizet a közcsatornába kell bevezetni,

c) közcsatorna kiépítéséig az Lke-3 és az Lke-4 keretövezetek, a b) pont szerint még be nem épült területén maximum 1 lakás építhető ideiglenes közműpótló műtárgy létesítésével, de a közcsatorna megépülte után a telken keletkező szennyvizet a közcsatornába kell vezetni.

Javasoljuk, hogy az Lke jelű keretövezetek területén alapintézmények telepítésénél a teljes közművesítés legyen megkövetelve.

Városerőpítési Ügyosztály

Budapest területén szennyvíztisztító kisberendezések létesítését – ld. 8. § (4) és 44. § (4) – nem tartjuk kívánatosnak.

Kommunális Ügyosztály

A szakmai vélemény első részében már kifejtettem, az ellátásra, illetve erre a kötelezettségre vonatkozó gondolatokat.

I. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

44. §. Az (5) bekezdésben szereplő „két lakás” definíció nem igazán jó. A mai világban a lakások alapterülete felfelé nincs limitálva, így ilyen szabály gyakorlatilag nem korlátoz. Nem a lakásszámot, hanem a lakások alapterületét kellene meghatározni.

A következő paragrafusokban számtalan tipushiba szerepel. Ezek közül – a teljesség igénye nélkül – néhányat felsorolok, amelyeket tehát következetesen minden tételnél korrigálni kell.

– Tisztázandó, hogy a „jellemzően” csupán a beépítési módra, vagy az a többi tételre is értelmezendő. (pl. jellemzően 12,5 méteres épületmagasságot meghaladó....) Tudjuk ugyanis, hogy itt nem minden épület tartalmaz több önálló rendeltetési egységet, és a magasság sem haladja meg mindig az itt szereplő értékeket.

– Mi értelme van definiálni a „több önálló rendeltetési egység” – fogalmát. Az irodaépület pl. ilyen?

– Mit értünk „épületmagasság” alatt? Ez egy új fogalom, ami definiálandó! Nem építménymagasságról esik itt szó?

– Előfordul, hogy a harmonikus és az illeszkedő, már kialakult beépítés a 12,5 métert nem éri el. Ilyenkor a bontások esetén csak magasabb építmény hozható létre, amely így nem fog majd harmonizálni?

– Mit értünk a „helyi lakosság” ellátása alatt? A kerületet? A szomszédos kerületeket is? Az egész fővárost? Akkor pedig minek írjuk így?

A funkciófelsorolásban az iroda például miért hiányzik? (más helyen szerepel...)

I. ker. Önkormányzat

(6) A kertvárosias lakóterületek (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 jelű keretövezetek) telekterületein magas műtárgy és magas sajátos építmény magassága az építési övezetben meghatározott építménymagasság kétszeresét nem haladhatja meg. Amennyiben műtárgy vagy sajátos építmény meglévő épületen kerül elhelyezésre, az épület és a műtárgy vagy sajátos építmény együttes magassága nem haladhatja meg ezen értéket.

Formázott: Felsorolás és számozás

Ln-1 Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

45. § (1) A keretövezet területe a történelmi belvárosban a hagyományos, sűrű beépítésű, jellemzően zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál. A megengedett építménymagasság meghaladhatja a 12,5 m-t.

Törölt: , 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó

A 45.§. (1) bek. előírásának pontosítása szükséges, ugyanis a jogszabályban alkalmazott követelmények fogalom-meghatározása szerinti kifejezés nem lehet eltérően értelmezhető! Az OTÉK 1. sz. melléklete 23. pontja szerint csak „építménymagasság”-a lehet az épületeknek, „épületmagasság”-a nem! A §. Kiegészítése volna indokolt, amely szerint Ln-1 övezet csak teljesen közművesített terület lehet! (Természetesen az OTÉK 8.§. előírásának megfelelően értelmezve!)

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

Belvárosban nem lehet főiskola, egyetem, helyi közig? Tényleg külön keretövezetbe kell rakni valamennyit?

VI. ker. Önkormányzat

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) sport-,
 - d) szálláshely-szolgáltató,
 - e) igazgatási,
 - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági és
 - g) többszintes parkolóház
- létesítmény is elhelyezhető.

Törölt:

Törölt: ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Törölt:

A 45.§. (2), 46.§. (2), stb! bek. valamint a 94.§. (3) és a 95.§. (2) és a 96.§. (4) bek. előírásának pontosítása szükséges a „létesítmény” fogalom-meghatározási szükségessége alapján, amely szerint a létesítmény nem helyezhető el!

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(3) A mellékepmények közül:

Törölt: Budapesti

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) kerti építmény,
helyezhető el.

Ezen melléképítmények egyáltalán nem jellemzők erre a beépítésre. Egyszerűbb lenne, hogy mit nem lehet elhelyezni felsorolás.

VI. ker. Önkormányzat

- (4) A keretövezet telkein a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

A 45.§. (4) bek. előírásának törlése javasolt. Az övezet területén elhelyezhető építmények taxatív felsorolását a (2)-(3) bek. előírása már tartalmazza, ezért nyilvánvaló, hogy ezen túlmenő, régen „melléképület”-nek nevezett önálló épület nem létesíthető, fennmaradása nem engedélyezhető!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgál műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
kerti épített tűzrakóhely,
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Formázott: Felsorolás és számozás

- (5) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pincszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken létesíthető. Telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

Az (5) bekezdésben nem „megengedési”, hanem „létesítési” rendelkezünk.

Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában az udvarbelső feletti megközelíthető sorgarázst miért ne lehetne elhelyezni?

A saroktelekre vonatkozó növelt értékkel egyetértünk, de ez esetben szabályozni kell azt, hogy a saroktelekhez ne lehessen hozzávonni a környező telkeket és ezzel a saroktelekre adott kedvezményt az eredetileg meglévőnél jóval nagyobb területre kiterjeszteni!

I. ker. Önkormányzat

Javasolt a jelenlegi 6000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterülethez közelebbi érték meghatározása.

XI. ker. Önkormányzat

Törölt: engedhető meg

Törölt: Épület

Törölt: e

- (6) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában az utcáról megközelíthető sorgarázások nem helyezhetők el.

- (7) Önálló parkolóház elhelyezése esetén KSZT alapján a telek 100%-a is beépíthető, a szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

- (8) A keretövezet területén az építési övezeteket az 1. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

1.számú táblázat

Ln-1	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	70	4,0±(0,5)*	20	-
saroktelekre vonatkozó határértékek	-	-	80	4,0±(0,5)*	15	-

* bónusz kizárólag 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tető kontúrján belül) KSZT alapján

Négy oldalról tűzfalakkal határolt telken az egyetlen épesző beépítés a 100 %-os, de csak részben lehet lakó. Már sokszor elmondtuk, hogy a 20-30%-nyi „lyukaknak” nincs értelme. A zártudvaros, történeti gangos bérházak udvari, földszinti lakásai vélhetően megszűnnek. Az udvar lefedésére a földszinten, tetőterasszal, kerttel módot kell adni. Irodaházaknál az udvar atriumos, lefedett változata is ésszerű.

A 4-es szintterületi mutatót a meglévő épületek jelentős része meghaladja a védeni kívánt eklektikus Budapest jellemző beépítése miatt. Komolyan gondolják, hogy nem lehet tetőtér-beépítés sem? A meglévő nagy védettek között érdekesen

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 12,5

Törölt: 12,5

Törölt: Budapesti

fog hatni az új, kicsi, alacsonyabb foghíjbeépítés. Ezen visszalépés kifejezetten gátolni fogja a történeti városrészek kívánt értékmegőrző megújulását.

E városrészekben a tipikus gangos házakban nincs zöldfelület, hanem burkolt udvar van. A szűk udvarokon legfeljebb konténeres növényzet helyezhető el.

Ezek is tipikusan olyan keretértékek, melyeknél meg kellene különböztetni a foghíj típusú új épület esetét a meglévőkhöz megengedhető építési tevékenységektől és azok feltételeitől. Egyebekben csak betarthatatlan előírások születhetnek, egyáltalán nem szolgálva a történeti városrészek kívánatos megújulását.

VI. ker. Önkormányzat

45., 46., 49. §-ok (6) bekezdései szerepeljenek az általános részben.

III. ker. Önkormányzat

A normaszöveg 45. § LN-1 övezetben az 1. sz. táblázat szintterületi mutatóra vonatkozó értékét az eredeti rendeletnek megfelelő értékre emelje fel, egyben beépítési sűrűség csökkentése érdekében vezesse be a lakásépítésre, utcai légtérarányra vonatkozó javaslatainkat.

VII. ker. Önkormányzat

45. §-t egészítse ki egy következő szöveget tartalmazó bekezdéssel:

LN-1 keretövezetben, ha a KÉSZ úgy rendelkezik, hogy a földszint magasságában az udvar 100%-os beépítése teremgarázs, kereskedelmi, illetve vendéglátó-ipari tevékenység létesítése céljából megengedhető, ha annak felszínén aktív zöldfelület kerül kialakításra.

VII. ker. Önkormányzat

A normaszöveget a következő új szakaszokkal egészítse ki a túlépítés megelőzésére, illetve a lakásszerkezet összetételének javítása érdekében:

...§ VI-Vk, valamint az Ln-1 övezetekben a telkenként építhető lakások darabszámát a bruttó szintterületi mutatóból számított beépíthető bruttó szintterület 130-cal való osztása adja, de nem lehet több mint...db lakás.

...§ Az újonnan épülő lakóépületek esetében a lakások minimális átlagos alapterülete ...m², a lakások minimális átlagos szobaszáma ... szoba lehet.

A normaszöveget a következő új szakasszal egészítse ki a túlépítés megelőzésére:

Az utcaszabályozási szélességéhez viszonyítva kerüljön meghatározásra az utcai homlokzat legnagyobb magassága. Ez történhet méterben, vagy arányok meghatározásával. Természetesen a szabály létrehozása esetén, a fogalmak körében be kell vezetni ismételt, részletesen definiálva a homlokzat magasságot.

VII. ker. Önkormányzat

45. § (8) bekezdés

Javasolt a szintterületi mutató kisebb mértékű csökkentése, valamint a saroktelkek esetén differenciált érték meghatározása.

XI. ker. Önkormányzat

A 45.§. 1.sz.táblázatánál a szintterületi mutató 4,0 értéke ellentétes az OTÉK 3,0 mutatójával.

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

Ln-2 Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

46. § (1) A keretövezet területe a hagyományos beépítésű, jellemzően zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, legfeljebb ötszintes (földszint + négy emeleti szint, amibe a tetőtéri szint is beleszámít) épületek elhelyezésére szolgál. A megengedett építménymagasság meghaladhatja a 12,5 m-t.

Törölt: 12,5 m-es épületmagasságot meghaladó,

Törölt: lakó

46. §. Az (1) bekezdésben szereplő földszint+4 szint meghatározás felesleges. Ha mégis szükséges, – definiálni kell, mekkora lehet a földszint és az emeletek értéke. Nem lenne egyszerű már rögtön ezt értéket megadni? Mi a helyzet ugyanakkor, ha a meglévő beépítésnél a csatlakozás és illeszkedés ennél nagyobb értéket indikál?

I. ker. Önkormányzat

46. § (1) bekezdés

A szintszám meghatározásánál a tetőtéri szint egyértelmű hovatartozásáról rendelkezni szükséges.

Törölt: Budapesti

XI. ker. Önkormányzat

A 46. §. (1) bekezdésből törendő a „legfeljebb” ötszintes /földszint + négy szint/ meghatározás, mert más övezetben (sem az OTÉK-ban) nem szerepel szintszám meghatározás. Elégséges a 12,5 m-es maximum rögzítése.

XIII. ker. Önkormányzat

A „földszint + 4 szint” meghatározása ellentmondást okoz a megengedett legnagyobb építménymagasság (20,0 m) értékével, törlését javasoljuk.

III. ker. Önkormányzat

A 46. §. (1) bek. előírásának pontosítása szükséges az övezetben elhelyezhető „legfeljebb ötszintes” lakóépület követelmény törlésével. Ez az előírás ugyanis nem érvényes az övezetben a (2) bekezdésben meghatározott egyéb főrendeltetésű épületekre sem, s ugyanakkor a „földszint + négy szint” nem értelmezhető az OTÉK építményszintre vonatkozó fogalom-meghatározásával ellentétesen!

Ilyen szintszámra vonatkozó korlátozást egyébként egyetlen más keretövezeti előírás sem tartalmaz, ezért ezen túlszabályozás megszüntetése indokolt és szükséges! Helyette elegendő lenne az előírt maximális 20,0 m-es építménymagasság.

Zöldövezet Közhatszón Egyesület

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) sport-,

d) szálláshely szolgáltató,

e) igazgatási,

f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági és

g) többszintes parkolóház

létesítmény is elhelyezhető.

(3) Melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) kerti építmény,

helyezhető el.

(4) A keretövezet telkein a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5) A keretövezetben kereskedelmi funkció csak a pinceszinteken, a földszinteken és az első emeleti szinteken engedhető meg. A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

(6) Új épület elhelyezése esetén a földszint utcai traktusában sorkarászok nem helyezhetők el.

(7) Önálló parkolóház elhelyezése esetén KSZT alapján a telek 100%-a is beépíthető, a szintterületi mutató figyelmen kívül hagyható.

(8) A keretövezet területén az építési övezeteket a 2. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

2.számú táblázat

Ln-2	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	m
határértékek						
általános határértékek	-	-	70	3,0±(0,5)*	20	20
saroktelekre vonatkozó határértékek	-	-	80	3,0±(0,5)*	15	20

* bónusz kizárólag 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tető kontúrján belül) KSZT alapján

Törölt: ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hint, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), ¶
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, ¶
<#>kerti épített tűzrakóhely, ¶
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel valamint ¶
kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: s

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 12,5

Törölt: 12,5

Törölt: Budapesti

Az Ln-1-2-ben is a meglevő és új beépítés különösen eltérő szabályozást kíván!
VI. ker. Önkormányzat

45., 46., 49. §-ok (6) bekezdései szerepeljenek az általános részben.
III. ker. Önkormányzat

46. § (8) bekezdés

Javasolt a szintterületi mutató kisebb mértékű csökkentése, valamint a saroktelkek esetén differenciált érték meghatározása. Kéri az építménymagasság maximális mértékének megfontolását, tekintettel a maximált 5 szintes épületekre.

XI. ker. Önkormányzat

Ln-T Nagyvárosias, telepszerű lakóterület

47. § (1) A keretövezet területe a telepszerűen kialakított, nagyvárosias lakóterületek többalakos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

A 47.§. (1) bek. kiegészítő pontosítása szükséges a keretövezet területének kötelező teljes közművesítettségi mértékére vonatkozóan!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

- (2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló
- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) sport-,
 - d) szálláshely szolgáltató,
 - e) igazgatási,
 - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági és
 - g) többszintes parkolóház
- létesítmény is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladék-tároló,
- c) kerti építmény,

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet. KSZT-t legalább KÖU-1 keretövezetű területek által lehatárolt terület egységben található Ln-T besorolású tömböket magába foglaló terület részre kell elkészíteni.

Itt jelenik meg először – az a később több helyen is előforduló meghatározás – , hogy új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet. Az új építmény fogalma nem definiált, ugyanakkor KSZT hiánya önmagában nem lehet akadálya építési engedély kiadásának.

Városrendezési Ügyosztály

A keretövezet területét magába foglaló szabályozási terv legkisebb lehatárolható területe a KÖU-1 területekkel lehatárolva irreálisan nagy és a keretövezet szabályozását nem befolyásoló terület kijelölését eredményezi. Csak a telepet határoló utak adják a lehatárolást.

XVI. ker. Önkormányzat

A 47.§. (4)-(6) bek előírásának felülvizsgálata indokolt, ugyanis az egyes keretövezetek KÉSZ-beni meghatározásához eleve szükséges KSZT készítése, ezért ennek , beépítési terv-kénti" alkalmazása helyett az elvi építési engedélyezési eljárás kötelezővé tétele lehetséges jogszerűen! Az üszótelek fogalmát mellőzni szükséges s jövőben, mert ilyen ,építési telek" a földhivatali tulajdonlapra már be nem jegyezhető jogszerűen!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

(5) KSZT-ben meg kell határozni:

Törölt: ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hintá, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy).¶
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,¶
<#>kerti épített tűzrakóhely,¶
<#>keret lugas, továbbá lábónálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,¶
kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő

Törölt: A KSZT-t legalább az Ln-T keretövezetbe tartozó lakóterület KÖU-1 jelű keretövezetű területek által lehatárolt terület egységekre kell elkészíteni.

Törölt: Budapesti

- a) **kialakult** üszótelkes beépítés környezetében azokat a területegységeket, amelyekre a beépítés paraméterei vonatkozhatnak,
- b) a parkolásra szánt területeket, a felszín feletti vagy terepszint alatti járműtárolók helyeit,
- c) a játszóterületeket,
- d) sportterületeket,
- e) **kutyafuttatókat**,
- f) az új beépítés számára kijelölt területeket, azok lehetséges funkcióinak meghatározásával, megtartandó közhasználatú zöldterületeket
- (6) Telepszerűen beépülő új lakóterületen az elhelyezendő alapintézmények körét és szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni.
- (7) A keretövezetben **telkenként a** kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

47. § (8)

Továbbra is a 6000m² kereskedelmi célú bruttó szintterület szerepeltetését kérjük az általános részben leírtak miatt. A Heltai Jenő téri vásárcsarnok korszerűsítését (mely folyamatban van) az új rendelkezés teljesen ellehetetleníti, ezért nem támogatjuk a szintterület csökkentését.

III. ker. Önkormányzat

A 47.§. (7) bek. előírásának felülvizsgálata indokolt, ugyanis a kialakítható lakótelepen elhelyezendő alapintézmények körét a KÉSZ részét képező KSZT-ben kell önkormányzati rendeletben meghatározni, előírn!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

47. §

A nagyvárosias, telepszerű lakóterületekre vonatkozó előírásokat kérjük kiegészíteni a jelenlegi BVKSZ 35 § (12) pontjának szövegével.

Kérjük a 3. sz. táblázatban a legkisebb zöldfelületi mértéket 50%-ra emelni, és a legnagyobb szintterületi mutatót 2,5%-ra csökkenteni.

Levegő Munkacsoport

48. § (1) Kialakult üszótelek alakja módosítható és legfeljebb 20%-al növelhető új épület létesítése, vagy meglévő épület bővítése esetén. Az így kialakult telken a területegységben meglévő épületek magasságát meg nem haladó építménymagasságú épület létesíthető.

A meglévő lakótelek esetében már alkalmazott gyakorlat az üszótelek méretének növelése új épület építése, illetve a meglévő épület bővítése nélkül, ezért javasoljuk a megfogalmazás pontosítását.

Városrendezési Ügyosztály

Ez részletes lakótelepi felmérés nélkül veszélyes, KSZT szintű vizsgálati ismeretek nélkül ezt BÉK szinten szabályozni nem szabad.

III. ker. Önkormányzat

A 48.§. (1) bek. pontosítása szükséges, mivel „üszótelek” a telekkönyvezés szabályai szerint jogszerűen nem kezelhető!

(2) Meglévő telepszerű beépítésű lakóterületen új terepszint alatti járműtároló csak a meglévő értékes fás növényzet védelmének figyelembevételével helyezhető el.

A meglévő lakóterületen új terepszint alatti járműtároló elhelyezéséhez az értékes fás növényzet védelmének figyelembevétele kitétel szubjektív.

XVI. ker. Önkormányzat

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

(3) A keretövezet területén az építési övezeteket a 3. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Törölt: z

Törölt: Budapesti

A nagyvárosias, telepszerű lakóterületre megengedett szintterületi mutató Budapestre egyáltalán nem reális. Módosítás indokolt, szükség esetén adatok kaphatók a Békásmegyeri KSZT vizsgálati anyagából.

III. ker. Önkormányzat

A 3. sz. táblázatban rögzített általános határértékek eltérő mértéke a kialakult és új telepszerű beépítés esetén indokolatlan. A kialakult lakótelepeken szigorúbb zöldfelületi mutatót megállapítani, ugyanakkor az új telepszerű területeken megengedőbb beépítési mértéket alkalmazni nem célszerű. Az új területek nagyobb mértékű beépítése és kevesebb zöldterület biztosítása nem segíti a kialakult lakótelepek parkolási, ellátási és építészeti megjelenési gondjainak enyhítését.

XVI. ker. Önkormányzat

48. § (3) és 51. § (9):

Az új telepszerű beépítés – a meglévővel szemben – engedélyes értékeit indokolatlannak tartjuk. A telepszerű beépítést nem kellene ilyen módon ösztönözni.

Védegyelet

3.számú táblázat

Ln-T	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek kialakult lakótelepek esetén	-	-	35	2,5	50	-
általános határérték új telepszerű beépítés esetén	10.000	-	50	3,5	35	-

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 3,0

Törölt: 40

48. § A 3. számú táblázatban szereplő paraméterek magyarázatra szorulnak, mert az új telepszerű lakótelepek beépítése indokolatlanul intenzívebb lehet a meglévőknél, és a legkisebb zöldfelület is kisebb mértékűként definiált.

Városrendezési Ügyosztály

A 48.§. 3.sz. táblázatában a 3,5 szintterületi mutató ellentétes az OTÉK 3,0 mutatójával.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

49. § (1) A keretövezet területe a hagyományos, jellemzően zárt sorú, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A 49.§. (1) bek. pontosítása szükséges, mivel a továbbiakban csak az OTÉK előírásának megfelelő építménymagasság alkalmazható, „épületmagasság” kifejezés nem értelmezhető!

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és

c) sport célú

létesítmény elhelyezhető.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

a) Szálláshely-szolgáltató,

b) igazgatási és

c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági

létesítmény.

Törölt: épületmagasságot

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Törölt: ,

Törölt: ,

Törölt: is

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági¶

Törölt: Budapesti

A 49.§. (2) és az 50.§. (2) valamint az 51.§. (2) bekezdésben pontosítandó a „létesítmény is elhelyezhető” meghatározás.

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- kerti építmény.

helyezhető el.

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

(5) Új épület építése esetén a keretővezetben a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú új épület nem helyezhető el.

A 49.§. (5) bek. szövegének pontosítása indokolt, ugyanis nem világos, hogy bruttó vagy nettó szintterületről van szó.

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

(6) Új épület építése esetén a földszint utcai traktusában sorgarázsok nem helyezhetőek el.

(7) A keretővezet területén az építési övezeteket a 4. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

4.számú táblázat

Lk-1	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	-	60	2,5	25	

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legkisebb-legnagyobb építménymagasságra 3,5 – 7,5 m, illetve kivételes esetben 15,0 m, a BEK szerint viszont 7,5 – 12,5 m.

XXIII. ker. Önkormányzat

45., 46., 49. §-ok (6) bekezdései szerepeljenek az általános részben.

III. ker. Önkormányzat

A 49.§. 4.táblázata ellentétes az OTÉK-kal. A beépítési % 60 helyett 70, a szintterületi mutató 1,5 helyett 2,5!

Zöldövezet Közhasznú Egyesület

Lk-1 övezet előírásai közül feltételezzük, hogy kimaradt az az előírás, hogy „Zártorú beépítési mód szerint már beépített területeken új épületeket elhelyezni KSZT alapján lehet.”

Lk-2 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület

50. § (1) A keretővezet területe a hagyományos, jellemzően szabadonálló, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A 12,5 méter épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésének az átmeneti rendelkezésében foglalt 12,0 méterre való csökkentése az eddig alkalmazott építménymagasságtól jelentősen eltér, amely a korábban említett átmeneti időszakban a környezeti, adottságtól eltérő beépítést eredményezne.

XVI. ker. Önkormányzat

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
<#>kerti épített tűzrakóhely,
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel valamint
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: 1500

Törölt: elhelyezése

Törölt: elhelyezése

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 7,5

Törölt: 12,5

Törölt: saroktelekre vonatkozó határértékek

... [6]

Törölt: épületmagasságot

Törölt: Budapesti

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
c) sport célú.

létesítmény elhelyezhető.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- a) szálláshely-szolgáltató,
b) igazgatási és
c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági

létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény.

helyezhető el.

(4) A zártosú beépítési mód szerint már beépített területeken új épületet építeni KSZT alapján lehet.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(6) Új épület építése esetén a keretövezetben a lakóterületeken megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

Új épület esetén a kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú, önálló épület elhelyezésének tiltása felveti az új épület meghatározásának definiálását (meddig új?).

XVI. ker. Önkormányzat

A 19.§. második (5) bek., valamint az 50.§. (6) bek. előírásának törlése indokolt, mivel az új Étv és OTEK előírása szerint a melléképület fogalma megszűnt!

Zöldövezet Közhatszűn Egyesület

(7) A keretövezetben már meglévő beépítés esetén új önálló funkciójú épületként csak járműtároló létesíthető, ha azt a KESZ megengedi.

A (7) bekezdésben a meglévő és „megmaradó beépítés” eddig még nem volt definiálva. Az önálló funkciójú épületként nevesíteni kellene, hogy új épületről beszélünk.

I. ker. Önkormányzat

(8) A keretövezet területén az építési övezeteket az 5. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

5.számú táblázat

Lk-2	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legnagyobb megengedett	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m		
általános határértékek							
Budán	-	-	25	1,0	65	-	
Pesten	-	-	35	1,5	55	-	
engedélyes határértékek							
alapintézményi övezet képzése esetén	-	-	40	1,8	35	-	

Törölt: ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Törölt: -

Törölt: <#>szálláshely szolgáltató,

Törölt: <#>és

Törölt: <#>¶

<#>igazgatási ¶

Törölt: is

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt:

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Közmű

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),¶
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,¶
<#>kerti épített tűzrakóhely,¶
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel valamint¶
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

Törölt: elhelyezni

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: elhelyezése

Formázott ... [7]

Törölt: és megmaradó

Formázott ... [8]

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 12,5

Törölt: 12,5

Törölt: 12,5

Törölt: Budapesti

A normaszöveg 50.§ rendelkezéseit, a beépítettség mértéke, és a létesíthető funkciók vonatkozásában ismételt tekintet át, mivel VI., VII., XIV. kerületben, a villaövezetekben a kialakult beépítés 35%-ot meghaladja (Andrássy út, Városligeti fasor). Ugyanakkor a felsorolásokból a tényleges helyzet figyelmen kívül hagyásával az iroda kimaradt, holott, itt követségek, nemzetközi ügyvédi irodák, stb. helyezkednek el.
VII. ker. Önkormányzat

50. § (8) bekezdés

Nem fogadható el a jelenlegi beépítési paraméterek enyhítése.

XI. ker. Önkormányzat

5. sz. táblázat: a legnagyobb beépítés mértékét kérjük Budán 20%-ra, Pesten 30%-ra csökkenteni, és a legnagyobb szintterületi mutatót Budán 0,75-re, Pesten 1,2-re csökkenteni.
Levegő Munkacsoport

Az 5. sz. táblázat a jelenlegi BVKSZ-től eltérő, annál nagyobb bruttó szintterületi mutatója és nagyobb beépíthetősége ellentmond a kisvárosias beépítés jellegének. Elfogadhatatlan változtatás!
XVI. ker. Önkormányzat

Lk-T Kisvárosias, teletszerű lakóterület

51. § (1) A keretövezet területe teletszerűen kialakított lakóterületek 12,5 m építménymagasságot meg nem haladó többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,

c) sport,

d) szálláshely- szolgáltató,

e) igazgatási és

f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági

létesítmény is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladékartály tároló,

c) kerti építmény

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet. A KSZT-t legalább a KÖu-1 és KÖu-2 jelű keretövezetű területek által lehatárolt területegységen belül elhelyezkedő Lk-T keretövezetbe tartozó lakóterületre kell elkészíteni.

Épületet elhelyezni a BÉK szerint csak KSZT alapján lehet, ennek értelmében egy-egy üres telek beépítéséhez is KSZT-t kell készíteni (legkisebb lehatárolható terület: Szentkötincsi út – Szent László út – Alsó határ út – Köves út !!!). Jelen esetben ez a lehatárolás messze nem csak egy településrendezési egységet, hanem egy egész kerületrészt érint
XXIII. ker. Önkormányzat

(5) KSZT-ben meg kell határozni:

a) a kialakult üszotelkes beépítés környezetében azokat a terület egységeket, amelyekre a beépítés paraméterei vonatkoztathatók,

b) a parkolásra szánt területeket,

c) a járműtárolók elhelyezésére szánt területeket aszerint, hogy azok felszín felett vagy terepszint alatt létesíthetők,

d) a megtartandó közhasználatú zöldterületeket,

e) a játszóterületeket,

f) a sportterületeket,

Törölt: épületmagasságot

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hintá, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz). ¶
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, ¶
<#>kerti épített tűzrakóhely, ¶
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, ¶
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Törölt: az Lk-T keretövezetbe tartozó lakóterület

Törölt: területegységre

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

g) kutyafuttatókat,

h) a meglévő épületek számára szükség esetén utólagosan kialakítható telkek területét,

i) az új beépítés számára kijelölt területeket, azok lehetséges funkcióinak meghatározásával.

(6) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

(7) A keretövezetben legfeljebb 1ha nagyságú telek bekeríthető lakóparkként kialakítható. A telek közterülettel határos oldala legfeljebb 100,0 m lehet.

(8) Meglévő telepszerű beépítés esetén magastető ráépítés egységes építészeti koncepció alapján valósítható meg.

(9) A keretövezet területén az építési övezeteket a 6. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

51. § (9) bekezdés

Az Lk-T keretövezetű területek hasonló adottságúak, mint az Ln-T területek. Általában ezek is úszótelkesen épültek be, ezért bővítés (pl. magastető ráépítés) esetén a beépítési paraméter nem tartható be, javasoljuk módosítani.

III. ker. Önkormányzat

51. § (9)

Az új telepszerű beépítés – a meglévővel szemben – engedményes értékeit indokolatlannak tartjuk. A telepszerű beépítést nem kellene ilyen módon ösztönözni.

Védegyelet

6.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Lk-T	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
határértékek							
általános határértékek kialakult lakótelepek esetén	-	-	35	1,75	35	-	
általános határérték új telepszerű beépítés esetén	5.000	-	35	1,75	30	-	

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legnagyobb építménymagasságra 13,5 m, a BÉK szerint viszont 12,5 m. XXIII. ker. Önkormányzat

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legnagyobb beépítésre 45%, a BÉK szerint viszont 35%. XXIII. ker. Önkormányzat

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legnagyobb megengedett szintterületi mutatóra 2,5, a BÉK szerint viszont 1,75. XXIII. ker. Önkormányzat

51. §

6. sz. táblázat: Kevésnek tartjuk az előírt legkisebb zöldfelület mértékét.

Levegő Munkacsoport

Lke-1 Kertvárosias, intenzíven beépíthető lakóterület

52. § (1) A keretövezet területe az intenzív beépítésű, jellemzően szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A legfeljebb négylakásos lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló
- a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületet,

- b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
is el lehet helyezni.

„Kézműipari” épület elhelyezése intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületen nem kívánatos, konfliktusforrás.
XVI. ker. Önkormányzat

- (3) Kivételiesen elhelyezhető:
a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
c) sportépítmény,
d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.
(4) A melléképítmények közül:
j) közmű-becsatlakozási műtárgy,
k) közműpótló műtárgy,
l) hulladéktartály-tároló,
m) kerti építmény.

helyezhető el.

- (5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

- (6) A keretövezet telkein minden teljes 200 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként legfeljebb hat.

A keretövezetben megengedett lakások száma önmagában nem határozza meg az építési telek, terület terhelését, ezért az önálló rendeltetési egység fogalmának bevezetése indokolt (iroda, műterem, üzlet, stb.).
XVI. ker. Önkormányzat

52. § (5) bekezdés:

Minden teljes 300 m² telekméret után legyen csak építhető egy lakás.
Levegő Munkacsoport

A (6) bekezdésben szereplő szabály érthető, de hogyan működik ez együtt az 50. §-ban biztosított lehetőséggel, amely gépkocsitárolás céljára önálló építményt is megenged? Ez most többlet-e, vagy e bekezdés szó szerint értelmezendő?
I. ker. Önkormányzat

Az előírás módosítása, a minimális telekméret másfélszeresénél legyen lehetőség két épület elhelyezésére, és ennek szellemében kell meghatározni a további épületek telepíthetőségét.
XI. ker. Önkormányzat

Az 52.§. (6)-(8) bek. felülvizsgálata szükséges, ugyanis az OTÉK előírása szerint minden építési telken több szerkezeti egységgel egymástól független épület is elhelyezhető a szabályozási terv szerinti építési helyen belül az előírt beépítési % határain belül!
Zöldövezet Közhasznú Egyesület

- (7) A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület és az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

A (7) bekezdésben szereplő „illetőleg” szót nem tudom értelmezni.
I. ker. Önkormányzat

Nem értelmezhető, hogy egy főépület, és még egy melléképület, v. összesen egy épület építhető a telken.
Javaslat. Az előírás pontosítása.
XIX. ker. Önkormányzat

Törölt: ¶
Formázott: Felsorolás és számozás
Törölt: ¶
Törölt: ¶
Törölt: ,
Törölt: <#>a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építményt valamint¶ <#>sportépítmény¶
Formázott: Felsorolás és számozás
Formázott: Felsorolás és számozás
Formázott: Felsorolás és számozás
Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)
Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szokókút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)¶ <#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor.¶ <#>kerti épített tűzrakóhely.¶ <#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m ² vízszintes vetülettel valamint¶ kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
Formázott: Felsorolás és számozás
Törölt: elhelyezett épület
Törölt: e
Formázott: Magyar
Formázott: Magyar
Törölt: <#>Az építési övezetben előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken, szabadonálló beépítési mód esetén a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.¶

Törölt: , illetőleg

Törölt: Budapesti

A (8) bekezdésben szereplő „egy épület bruttó területe”, és „a telek beépített területe” nem azonos fogalmak. Vagy az egyiket, vagy a másikat lehet csak alkalmazni, (hiszen egy telken az előzők szerint akár több épület is állhat –, ez többször visszatérő kérdés.)

I. ker. Önkormányzat

Javasolt a megfogalmazás pontosítása: a keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresén elhelyezhető épület bruttó alapterületét.

XI. ker. Önkormányzat

Az épület bruttó alapterületének a legkisebb keretövezetben megengedett telekmérethez való viszonyítása praktikus, de e szándékot pontosan kell megfogalmazni.

XVI. ker. Önkormányzat

Megakadályozza keretövezetben az alapellátást biztosító épület építését (orvosi rendelő, bölcsőde, iskola, stb.) pl. Kispesten a legkisebb telekterület méret 400 m², ha és amennyiben egy bölcsőde fejleszteni akar, akkor jelen tervvel intézkedés miatt akadályoztatva van, mert lehet, hogy már most leéri a legkisebb telekméret másfélszeresét, azaz 600 m²-t. Így egy teljesen felesleges a bekezdés.

Javaslat: Kérjük a 8) bekezdés törlését

XIX. ker. Önkormányzat

(8) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el. Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el.

Törölt: <#>A keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresét. ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Járműtároló önálló épületben való elhelyezéséről szóló szabályozás ellentmondásban van az 53. § (3) bekezdésével, ahol önálló épületben kisépítési funkció elhelyezhető.

XVI. ker. Önkormányzat

52.§ belüli 53.§ 1,2,3,4) bekezdés javítása

Szerkesztési hiba, hiszen láthatóan az LKe-1 keretövezetre vonatkozó táblázat az 52.§-hoz tartozik.

XIX. ker. Önkormányzat

Az 52.§-ban javaslom szabályozni új bekezdés beiktatásával.

Új épület építése esetén, az épületet a telek KÉSZ szerinti utcai szabályozási vonalára kell helyezni, meglévő épület esetén, az épület bővítését az utcai szabályozási vonal mentén lévő épület részen kell kezdeni. Az utcai fő épület részénél nem lehet magasabb a hátsó kert irányú bővítés építménymagassága.

Indoklás: Sok esetben a meglévő bontandó alacsony és rossz állagú utcai épület mögé a telek hátsó részében építenek új családi házat, ami rendkívül diszsonáns és eléri a szintterületi mutatót, így nem marad lehetőség a jövőben az illeszkedő és harmónikus utcakép kialakítására. Úgy véljük ez össz fővárosi probléma ebben a keretövezetben.

XIX. ker. Önkormányzat

53. § (1) KSZT alapján zárt sorú beépítési módú építési övezet is kialakítható, sorházas beépítés céljából. Az épületeket építészetileg egységesen kell kialakítani.

Az (1) bekezdésben a szintterületi mutatóra szereplő rendelkezés a táblázatban szerepel, felesleges duplázni. Többször előforduló hiba.

I. ker. Önkormányzat

Törölt: A szabályozási határértékeket a KSZT alapján kell meghatározni,

Törölt: a szintterületi mutató nem lehet nagyobb 1,0-nál

(2) Ikres beépítési mód esetén a legkisebb kialakítható telekméret legalább az általános keretszabályozási határérték 50%-ának megfelelő méretű legyen.

(3) A keretövezet területén legalább tömbméretű területet érintően létrehozható olyan építési övezet, melyben a lakóépületen kívül önálló épületben – a keretövezet terhelési kategóriájának megfelelő – kisépítési funkciók is elhelyezhetők.

A BÉK szerint még helyi önkormányzati rendelet szerint sem lehet állattartásra szolgáló épületet elhelyezni az övezetben.

XIII. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

Az 53.§. (3) bek., és a 60.§. (5) bek., továbbá a 65.§. (6) bek. felülvizsgálata szükséges, ugyanis az OTÉK rendelkezésének megfelelően a lakóövezeti építési telkeken minden esetben megengedett a káros környezeti hatást nem kellő funkciójú önálló rendeltetési egységeket tartalmazó épület (ÉS NEM MELLÉKÉPÜLET!) elhelyezése, beleértve a kisipari, szolgáltatói, kereskedelmi, vendéglátó, gyógykezelő funkciókat is!
Zöldövezet Közhasznú Egyesület

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 7. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

7.számú táblázat

Lke-1	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m		
általános határértékek							
szabadonálló, oldalhatáron álló beépítés	800	-	25	0,7	55	-	
ikres beépítés	400	-	25	0,7	55	-	
zártorú beépítés	300	-	35*	0,7	40*	-	
csoportházás beépítés	180		35*	0,7	40*	-	
engedményes határértékek							
alapellátást biztosító építési övezet képzése esetén	2000	-	50*	1,0	25*	-	
kialakult aprótelek esetén	400	-	35*	0,7	45*	6,0	

*OTÉK-tól való eltérés

A kertvárosias keretövezetek esetében indokolt lenne a minimális zöldfelületi értéket meghatározni.
Városrendezési Ügyosztály

Sem a BÉK, sem a BVKSZ nem kezeli az OTÉK szerinti csoportos beépítési módot, mely szerint a megengedett legkisebb telekméret 180 m², holott a kerületünkben (Tusa utca környékén) jóváhagyott KSZT-ben ilyen beépítési mód már kialakult állapotként jelen van.
XXIII. ker. Önkormányzat

A 7. sz. táblázatban a legkisebb zöldfelület mértéke meghatározandó.
XVI. ker. Önkormányzat

Az 53.§.7. sz. táblázatában a szintterületi mutató ellentétes az OTÉK-kal, 0,7 illetve 1,0 a megengedett 0,6-al szemben!
Zöldövezet Közhasznú Egyesület

7. sz. táblázat:

A zártorú beépítés esetén se legyen nagyobb 0,7-nél a szintterületi mutató
Levegő Munkacsoport

Lke-2 Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület

54. § (1) A keretövezet területe a laza beépítésű, jellemzően szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A legfeljebb négylakásos lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületet,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,

Törölt: épületmagasságot

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Törölt: Budapesti

c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épületet, is el lehet helyezni.

(3) Kivételiesen elhelyezhető:

- a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) sportépítmény,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

Javasolt a megfogalmazás pontosítása: a keretővezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresen elhelyezhető épület bruttó alapterületét.

XI. ker. Önkormányzat

55. § (1) A keretővezet telkein minden teljes 250 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként a hegyvidéki zóna területén legfeljebb négy.

Épületenként 6 lakás helyett legfeljebb 4 legyen építhető.

III. ker. Önkormányzat

Indokolt a lakásszám legfeljebb 4-ben való maximálása.

XI. ker. Önkormányzat

Az előírás módosítása, a minimális telekméret másfélszeresénél legyen lehetőség két épület elhelyezésére, és ennek szellemében kell meghatározni a további épületek telepíthetőségét.

XI. ker. Önkormányzat

(2) A keretővezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület, illetőleg az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

(3) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el. Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épület helyezhető el.

Az (5) bekezdésben szereplő rendelkezés indokolásra szorul. Miért ne lehetne új beépítés esetén önálló járműtároló épület, ha ezt egyéb szabály megengedi? Pláne, ha meglévő beépítés esetén ezt megengedjük. Itt egyébként tisztázandó, hogy meglévő beépítés esetén már meglévő, de nem járműtárolás céljára szolgáló többletépület mellé lehetne-e egy újabb, csak járműtárolás céljára szolgáló épületet is létesíteni?

I. ker. Önkormányzat

(4) Kialakult telekállapot esetén, amennyiben az egyes telkek jellemző telekmérete nem éri el a 800 m²-t, a beépítés mértéke az építési övezet meghatározásánál 5%-kal növelhető.

(5) A keretővezet területén az építési övezeteket a 8. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

8.számú táblázat

Törölt: <#>a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építményt valamint¶
<#>sportépítményt¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),¶
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,¶
<#>kerti épített tűzrakóhely,¶
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,¶
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: hat

Törölt: <#>Az építési övezetben előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken, szabadonálló beépítési mód esetén a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>A keretővezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresét.¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

Lke-2	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	sztinterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
<i>általános határértékek</i>						
szabadonálló, oldalhatáron állóbeépítés	1000	-	20	0,5	60	6
ikres beépítés	500	-	20	0,5	60	6
<i>engedményes határértékek</i>						
alapellátást biztosító építési övezet képzése esetén	2000	-	30	0,6	45	-

A kertvárosias keretövezetek esetében indokolt lenne a minimális zöldfelületi értéket meghatározni.

Városrendezési Ügyosztály

Az 55.§. (1)-(5) és az 57.§. (1)-(5) valamint az 59.§. (1)-(9) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges. Az önálló rendeltetési egységek közül csak a lakások számának korlátozása ellentétes a településrendezés általános elvi felfogásával, a telken elhelyezhető épületek számát is csak a beépítettség %-os mértékével lehet jogszerűen korlátozni. Az épületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciója volt melléképületre vonatkozó szabályozást el kell felejtetni! A keretövezetben „egy épület bruttó alapterület”-ére vonatkozó korlátozás törlése szükséges, mert ezt a telek területének %-os beépítettségi követelménye biztosítja! (És ha a telken több épület kerül elhelyezésre?) Minden telken elhelyezhető annyi önálló épület, amennyit a telek előírt megengedett legnagyobb beépítettsége lehetővé tesz, függetlenül attól, hogy annak mi a jellemző rendeltetése, lakó, vagy járműtároló.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

Lke-3 Kertvárosias, hegyvidéki lakóterület

56. § (1) A keretövezet területe a hegyvidéki laza beépítésű, jellemzően szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó,

b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,

létesítményt is el lehet helyezni.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,

b) sportépítmény,

c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény,

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

57. § (1) A keretövezet telkein minden teljes 300 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként legfeljebb négy.

Az (1) bekezdésben szereplő „egy lakás” definíció nem jó, hiszen a lakás alapterülete akármekkora lehet. Többször előforduló kérdés.

I. ker. Önkormányzat

57. § (1) bekezdés:

Minden teljes 400 m² telekméret után legyen csak építhető egy lakás.

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: -

Törölt: 7,5

Törölt: -

Törölt: 7,5

Törölt: -

Törölt: épületmagasságot

Törölt: épületet

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Törölt: ,

Törölt: <#>a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építményt valamint¶
<#>sportépítményt¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),¶
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,¶
<#>kerti épített tűzrakóhely,¶
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,¶
<#>siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,¶
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Formázott: Magyar

Formázott: Magyar

Törölt: Budapesti

Levegő Munkacsoport

Az előírás módosítása, a minimális telekméret másfélzszeresénél legyen lehetőség két épület elhelyezésére, és ennek szellemében kell meghatározni a további épületek telepíthetőségét.
XI. ker. Önkormányzat

(2) A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület, illetőleg az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

A (3) bekezdésben szereplő rendelkezésből nem egyértelmű, hogy az „illetőleg” szó hogyan értelmezendő. Az „egy épület” egyenlő egy épülettel? E mellé még épülhet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület is?
I. ker. Önkormányzat

Javasolt a megfogalmazás pontosítása: a keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélzszeresén elhelyezhető épület bruttó alapterületét.
XI. ker. Önkormányzat

(3) Új beépítés esetén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el. Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként csak egy járműtároló épületet helyezhető el.

(4) Ikres beépítési mód esetén a legkisebb kialakítható telekméret legalább az általános keretszabályozási határérték 50%-ának megfelelő méretű legyen.

(5) A hegygerincek környékén, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határánál, illetve ott, ahol azt városképi illeszkedés biztosítása megkívánja, építménymagassági korlátozás mellett, speciális építési övezet határozható meg engedményes beépítési mértékkel.

A (7) bekezdésnél az építménymagasságot a KÉSZ-ekben a jogszabály erejénél fogva az övezeti előírások között korlátozni lehet. Miért szükséges ezt itt kiemelni? Ugyancsak nincs annak akadálya, hogy a kerület a KÉSZ-ben itt speciális építési övezeteket állapítson meg. Az engedményes beépítés mértékét azonban nem lehet értelmezni. A táblázati értékek túlléphetők lennének? Ha igen, mennyivel és mely értékek? Ez így fából vaskarika.....
I. ker. Önkormányzat

(6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 9. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

57. § (8) bekezdés

Az oldalhatáron álló beépítési mód szerepel a táblázatban, de erre vonatkozóan nincs semmilyen előírás, kérjük pótolni. A kialakult, 12,0 m-nél keskenyebb telek esetén lehessen oldalhatáros beépítés építménymagassági korlátozással. Nem értünk egyet a jelenleg hatályos 1500 m² feletti felező szabály eltörlésével, kedvezőtlen besűrűsödést eredményez a hegyvidéki területeken.
III. ker. Önkormányzat

9.számú táblázat

	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
Lke-3	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
általános határértékek						
szabadonálló, oldalhatáron álló beépítés	1000	-	15	0,4	75	-
ikres beépítés	500	-	15	0,4	75	-
engedményes határértékek						

Törölt: <#>Az építési övezetben előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken, szabadonálló beépítési mód esetén a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>A keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélzszeresét.¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 7,5

Törölt: 7,5

Törölt: Budapesti

alapellátást biztosító építési övezet képzése esetén	2000	-	25	-	-	-	-
engedmény építménymagassági korlátozás esetén	1000	-	25	0,4	65	-	5,0

Törölt: 7,5

Lke-4 Kertvárosias, nagytelkes hegyvidéki lakóterület

58. § (1) A keretövezet területe a hegyvidéki nagytelkes, laza beépítésű, szabadonálló, 7,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A lakóépületeken kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló

- kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális

létesítményt is el lehet helyezni.

(3) Kivételesen elhelyezhető:

- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági létesítmény.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény,

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 500 m²-t.

59. § (1) A keretövezet telkein minden teljes 500 m² telekméret után egy lakás építhető, de épületenként legfeljebb négy.

Az előírás módosítása, a minimális telekméret másfélszeresénél legyen lehetőség két épület elhelyezésére, és ennek szellemében kell meghatározni a további épületek telepíthetőségét.

XI. ker. Önkormányzat

(2) A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein csak egy épület, illetőleg az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület helyezhető el.

javasolt a megfogalmazás pontosítása: a keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresén elhelyezhető épület bruttó alapterületét.

XI. ker. Önkormányzat

(3) A hegygerincek környékén, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek határánál, illetve ott, ahol azt városképi illeszkedés biztosítása megkívánja, építménymagassági korlátozás mellett, speciális építési övezet határozható meg engedményes beépítési mértékkel.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 10. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

10.számú táblázat

Lke-4	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületekre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett

Törölt: épületmagasságot

Törölt: épületet

Törölt: ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ¶

Törölt: ¶

Törölt: <#> és sportépítményt valamint ¶
<#>a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építményt ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hintá, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), ¶
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, ¶
<#>kerti épített tűzrakóhely, ¶
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, ¶
kerti szabadlépcső (terepilépcső) és lejtő,

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>Az építési övezetben előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken, szabadonálló beépítési mód esetén a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet. ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>A keretövezetben egy épület bruttó alapterülete (a telek beépített területe) nem haladhatja meg az építési telekre meghatározott legkisebb telekméret másfélszeresét. ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	m
<i>általános határértékek</i>						
szabadonálló, oldalhatáron álló beépítés	2000	-	10	0,25	80	-
<i>engedmények határértékei</i>						
alapintézményi övezet képzése esetén	2000	-	20	0,4	70	-
engedmény építménymagassági korlátozás esetén	2000	-	15	0,25	75	5,0

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 7,5

Törölt: 7,5

Az utolsó két bekezdés így egyébként is ellentmondanak egymásnak.

I. ker. Önkormányzat

VEGYES TERÜLET

Általános előírások a vegyes területekre

Törölt: városközponti

60. § (1) A keretövezetek területén új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldalának mérete nem lehet nagyobb 250 m-nél.

Kérjük a most hatályos előírásban megengedett engedményt („terepviszonyok és egyéb városrendezési szempontok nem zárják ki”) meghagyását.

III. ker. Önkormányzat

Az építési telek beépíthetőségét helyesen a közúti kapcsolat biztosítja.

XVI. ker. Önkormányzat

Törölt: <#>Új épület csak kiépített közúttal rendelkező építési telken építhető.¶

Formázott: Felsorolás és számozás

(2) A területen új építményt csak KSZT alapján lehet elhelyezni.

Több tízmillió forintot emésztett fel az ehhez hasonló régebbi BVKSZ előírás, mely kötelezés miatt a teljesen beépült, védett tömbökre kellett gyártani – teljesen értelmetlenül (idézet a Központi Tervtanács álláspontjából) KSZT-eket. Most kezdjük újra KESZ alapon?!

VI. ker. Önkormányzat

Tisztázandó, hogy a KSZT kötelezés a vegyes terület minden keretövezetére vonatkozik-e vagy csak a városközponti területekre (Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE), tehát a VK területre nem vonatkozik (szöveg így érthető). Helyes fejezet alcím: „Általános előírások a vegyes területekre” lenne.

XVI. ker. Önkormányzat

(3) KÉSZ-ben új beépítés feltételeként a telekterület egy részén a közhasználat biztosítása írható elő. A kerületi önkormányzat és a tulajdonos között erre vonatkozóan kötendő szerződésben rögzíteni kell, hogy a közhasználat időbeli korlátozással vagy anélkül biztosítandó. Az időbeli korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja. A közhasználatú területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: időbeli

A városközponti területek esetében a kerület teljes területére vonatkozó KÉSZ-ben csak általános jelleggel fogalmazható meg egy telekre a közhasználat indokoltsága, és célja. A közösségi érdek, az adott telket érintő közcél, és így a közhasználat biztosításának megkövetelése csak KSZT tervezésekor rögzíthető. (v.ö. a 6. §-hoz írtakkal).

Városrendezési Ügyosztály

(4) A keretövezetekben a vegyes területeken egyébként megengedett épületeken kívül egyéb, azokat kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

Vt-VK Városhatárolási területek

61. § (1) A keretövezet területe a történelmi belvárost és a Duna mentén déli irányba kiterjesztett városközponti területeket foglalja magába.

*Két különböző karakterű, eltérő sajátosságú terület, az előírásoknak is ehhez igazodóan el kellene különülnie.
VI. ker. Önkormányzat*

(2) A keretövezet területe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan országos és helyi települési szintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

a) egyéb közösségi szórakoztató épület,

b) parkolóház,

c) üzemenyagtelep a 15. § figyelembevételével,

d) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 15.000 m²-t, egy épületszint bruttó területe nem haladhatja meg az 5000 m²-t.

*A 61. §. (5) bekezdésből törölendő az „egy épületszint bruttó területe nem haladhatja meg az 5000 m²-t” meghatározás. Felesleges, mondanivalója érthetetlen.
XIII. ker. Önkormányzat*

61. § (5) bekezdés:

A 15000 m² bruttó szintterületű bevásárlóközpont létesítését nem tartjuk ajánlatosnak.

Levegő Munkacsoport

A Vegyes területek övezetei esetében is szükséges átfogalmazni a kereskedelmi célú területeket olyan módon, ahogyan azt a 16. §-nál előírtakkal kapcsolatban, valamint a Beépítésre szánt területek bevezetőjében megjegyeztük.

Levegő Munkacsoport

62. § (1) Zártosú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken közforgalmú létesítmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb. az előírt legkisebb zöldfelületi mérték ez esetben tetőkertként kialakítható. 1945 előtt épült, közforgalmú épület udvarának üvegtetővel történő lefedése KSZT alapján lehetséges, ez esetben a zöldfelületi mérték biztosításától el lehet tekinteni

*A 62.§. (1). (6). bek. előírása ellentétes a 11. számú táblázatban előírt 10, 15%-os legkisebb zöldfelületre vonatkozó követelményével! Az előírás felülvizsgálata szükséges.
Zöldövezet Közhasznú Egyesület*

(2) Az 1. számú melléklet azon területein, ahol elő van írva a lakódominancia megőrzése, a KÉSZ-ben a lehatárolt terület egészére vonatkozóan biztosítani kell, hogy a jellemző rendeltetés meghatározott arányban a lakófunkció legyen. A meghatározott arány teletömbökre vagy a lehatárolt terület egészére vonatkozóan is biztosítható.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: b) .

Törölt: c) .

Törölt: (hint, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgál műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
kerti vízmedence, napkollektor,
kerti épített tűzrakóhely,
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: .

Törölt: használati mód

Törölt: Budapesti

(3) **A (2) bek. szempontjából jellemzően** lakófunkciójú **rendeltetésűnek** kell tekinteni az épületet, ha szálláshely-szolgáltató épület kerül elhelyezésre, vagy ha a lakóépületben nem lakáscélú funkció csak a pincszinten, a földszinten, az első emeleti szinten létesül.

Törölt: Jellemzően

Törölt: használati módúnak

A (4) bekezdés a táblázatban szerepel, így felesleges.
I. ker. Önkormányzat

Törölt: <#>A keretövezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetben a szintterületi mutató nem haladhatja meg a 4,0 értéket.¶

A baj az, hogy ezt nem tudták a XIX. század végén, sőt a XX. elején sem. A jelenlegi épület-állomány jelentős része (a régi belmagasságokkal is) meghaladja már most ezt a határértéket.

A jellemzően foghíj beépítésnél az illeszkedés legyen erősebb a szintterületi mutatónál. Továbbá a nagyméretű, meglévő tetőtér beépítésénél, azzal a kikötéssel, hogy a tető tömege egyáltalán nem növelhető, kizárólag a bejáratok műszaki szükségességéig.

Valamint: A meglévő és új beépítés különösen eltérő szabályozást kíván!

VI. ker. Önkormányzat

(4) A fásítotttság mértéke 1 db fa/250 m².

Formázott: Felsorolás és számozás

Ugye csak az újnál, és a 100%-os esetek kivételével?! Közterületi fa elhelyezéssel legyen megváltható. Megnézném azt a fát, mely a zártudvaros épületek udvarán létezni tudna.

VI. ker. Önkormányzat

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 11. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Formázott: Felsorolás és számozás

11.számú táblázat

		Az építési övezet képzésénél						
		az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Vt-VK		legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa		terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
		m²	%	m²/m²	%	m	m	
határértékek								
általános határértékek		-	5000	80	4,5+(1,0)**	10	-	25
Lakásfunkciót lehetővé tevő építési övezetben		-	5000	80	4,0+(0,5)* +(1,0)**	15	-	25

* bónusz kizárólag 1945 előtt épült épület tetőterének beépítése esetén (az eredeti tető kontúrján belül) KSZT alapján

** bónusz kizárólag meglévő épület első pincszintjén lévő, a földszinti rendeltetési egységeket kiszolgáló, nem önálló rendeltetési egységek elhelyezésére

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: Lakásépítést

Törölt: az

Törölt: e

Itt és a többi vegyes terület szabályozásánál összhangba kell hozni a lakódominancia, a jellemzően lakófunkciójú használati mód, és a lakásépítést is lehetővé tevő övezet fogalmát. A táblázatokban javasoljuk a lakóépület elhelyezését lehetővé tevő építési övezet meghatározás használatát.

Városrendezési Ügyosztály

Jó lenne megkülönböztetni a meglévő beépítést és az új városközponti részeket, sőt a meglévő és az új épületekre vonatkozó paramétereket.

VI. ker. Önkormányzat

11. sz. táblázatban: A lakásépítést lehetővé tevő építési övezet legnagyobb beépíthetőségét javasoljuk 70%-ra csökkenteni és legkisebb zöldfelületi mértékét 20%-ra növelni.

Levegő Munkacsoport

Vt-VR Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna kivételével

63. § (1) A keretövezet területe az átmeneti és a hegyvidéki zónában található városrész-központokat foglalja magába.

Törölt: Budapesti

(2) A keretövezet területe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

A (2) bekezdésben szereplő „alapvetően nincs zavaró hatás” megállapítása kinek a kompetenciája?

I. ker. Önkormányzat

(3) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékártály-tároló,
- kerti építmény

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szinterület nem haladhatja meg a 10.000 m²-t, 300 m-es körzeten belüli kötőpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 15.000 m²-t. Kivételt képeznek a 16. § (2) bekezdés szerinti intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontok.

63 § (5) bekezdés:

Az övezetben létrehozható bevásárlóközpont ne lehessen nagyobb 6000, illetve 10 000 m².

Gazdasági területek és különleges területek

– A szélkerekek és antennaoszlopok lakóövezetek határától való távolságát ajánlatosnak tartanánk meghatározni.

– **18. sz. táblázat:** A legkisebb zöldfelület mértékét legalább 40%-ra kérjük növelni.

Levegő Munkacsoport

(6) A fásítottság mértéke 1 db fa/250 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 12. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

12.számú táblázat

Vt-VR	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
	m²	%	m²/m²	%	m	m	
határértékek							
általános határértékek	-	10000	70	4,0±(1,0)*	20	-	
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben	-	10000	70	3,5	25	-	

* bónusz kizárólag KSZT alapján a 2/c. számú melléklet szerinti, városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egységen belül

Itt is meg kellene különböztetni a kialakult városrészközpontot az újonnan létesítendőől.

VI. ker. Önkormányzat

63. § (7) bekezdés

Megfontolásra javasolt a beépítési paraméterek drasztikus csökkentése. Megkérdőjelezhető azon elv, mely szerint a lakófunkció korlátozásra kerül az övezetben.

Törölt: közműpótló

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),¶
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,¶
<#>kerti épített tűzrakóhely,¶
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,¶
<#>trágyatároló, komposztáló,¶
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: Budapesti

XI. ker. Önkormányzat

A teljesség igénye nélkül a tervezet rögzíti az egyes építési övezetek szabályozási értékeit, beleértve a max. szintterületi mutató értékét is, ami a VK övezetben 4,0 illetve 4,5 lenne. Ez az érték jelenleg kerületünkben 5,5, aminek drasztikus csökkentése a belvárosi kerületekben elfogadhatatlan és ésszerűtlen, hiszen megakadályoz minden tetőterbeépítést és fejlesztést.

V. ker. Önkormányzat

Vt-VRE Városrészközpont az elővárosi zóna területén

64. § (1) A keretövezet területe az elővárosi zónában található városrészközpontokat foglalja magába.

(2) A keretövezet területe a több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, irodai, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(3) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- egyéb közösségi szórakoztató épület,
- parkolóház,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

is elhelyezhető.

A 64.§. (3) bek. felülvizsgálata indokolt, ugyanis nem zárható ki a taxatív felsorolásból a nevelés-oktatási, egyházi, szolgáltató rendeltetésű épület, illetőleg ilyen rendeltetésű önálló rendeltetési egységet is tartalmazó épület elhelyezése. Ma már nem lehet kizárólagos rendeltetésű épületekben gondolkodni, csak vegyes rendeltetésű épületekben!

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékartály-tároló,
- kerti építmény,

helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6000 m²-t. Legalább 1000 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület növelhető, de telkenként legfeljebb 15.000 m² lehet.

(6) A fásítottság mértéke 1 db fa/250 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 13. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

13.számú táblázat

Vt-VRE	Az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m	
határértékek							
általános határértékek	-	5000	60	3,0	30	-	12,5
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben	-	5000	60	2,5	35	-	12,5

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legnagyobb beépítésre 75%, a BÉK szerint viszont 60%.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
<#>kerti épített tűzrakóhely,
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: Budapesti

XXIII. ker. Önkormányzat

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legkisebb zöldfelületre 20%, a BÉK szerint viszont 30%.

XXIII. ker. Önkormányzat

Vk Központi vegyes terület

65. § (1) A keretövezet területe több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál.

Törölt: n

(2) A keretövezet területén

- a) igazgatási épület,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e) sportépítmény,
- f) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- h) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

Pontatlansága miatt törölendő.

XVI. ker. Önkormányzat

i) lakóépület és

j) parkolóház

helyezhető el.

Törölt: <#>irodaépület¶¶

Formázott: Felsorolás és számozás

65. §. Itt szerepel nevesítve is az irodaépület. Vajon a többi építési övezetben ez miért marad el? Szándékosan? Ha igen, akkor a kérdés felülvizsgálandó!

I. ker. Önkormányzat

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)¶¶
 <#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,¶¶
 <#>kerti épített tűzrakóhely,¶¶
 <#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,¶¶
 kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Formázott: Magyar

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg

- a) belső és a hegyvidéki zóna területén a 3000 m²-t,
- b) az átmeneti zóna területén a 10.000 m²-t,
- c) az elővárosi zóna területén a 6.000 m²-t.

A kereskedelmi célú bruttó szintterület drasztikus csökkentése ártékelendő, különös tekintettel, hogy az övezet meghatározásánál szerepel, hogy többek között „elsősorban kereskedelmi épületek elhelyezésére szolgál”.

XI. ker. Önkormányzat

(5) Az elővárosi zóna területén legalább 1000 férőhelyes P+R parkoló létesítése esetén a kereskedelmi célú bruttó szintterület növelhető, de telkenként legfeljebb 15.000 m² lehet.

(6) Az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el.

Az (5) bekezdésben az épületek földszintjén miért ne lehetne lakást elhelyezni, ha az semmilyen kapcsolatban nincs a közterülettel? Egyébként mit értünk földszinten elhelyezett lakás alatt? A magasföldszint már más? A (7) bekezdésben miért engedné meg a szabály egybeépült területen egy szinttel magasabb beépítés létrejöttét? Hogyan biztosíjják így az illeszkedést?

I. ker. Önkormányzat

A 65.§. (5) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges, a (2) bek. i./ pont előírására is figyelemmel.
Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(7) Kizárólag szabadonálló beépítés esetén a keretövezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető, a földszintes járműtároló kivételével.

Formázott: Felsorolás és számozás

A kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület fogalmát pontosítani kell, így nem értelmezhető.
XVI. ker. Önkormányzat

(8) Az építménymagasság értékeit KÉSZ-ben a környező beépítés figyelembevételével kell meghatározni. Ha az építési övezet a lakófunkciót is megengedi, a lakóépület szintszáma legfeljebb egy szinttel lehet magasabb, mint a környező, meglévő lakófunkciójú beépítés.

Formázott: Felsorolás és számozás

Részletes ismeret nélkül ezt keretszabályzatban rögzíteni nem szabad.
III. ker. Önkormányzat

A környezetben lévő, meglévő épületek szintszámának vagy a környezet meghatározása esetleges.
XVI. ker. Önkormányzat

A 65.§. (7) bek. felülvizsgálata szükséges, ugyanis az előírt legnagyobb építménymagassági követelményen túlmenően nem lehet épületszintekre vonatkozó egyéb szabályozásról is szó!
Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(9) A fásítottság mértéke 1 db fa/250 m².

(10) A keretövezet területén az építési övezeteket a 14. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Formázott: Felsorolás és számozás

14.számú táblázat

		Az építési övezet képzésénél					
		az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
Vk	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek							
szabadonálló beépítés	-	-	-	3,0	35	-	-
zárt sorú beépítés	-	10.000	-	4,0 _{+(0,5)*}	25	-	-
lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben							
szabadonálló beépítés	-	-	35	2,0	40	-	12,5 [*]
zárt sorú beépítés	-	5.000	45	2,5	30	-	12,5 [*]

* bónusz kizárólag KSZT alapján a 2/c. számú melléklet szerinti, városrészkezelési jelentőségű alalakuló területeket tartalmazó területi egységen belül

** az elővárosi és a hegyvidéki zóna területén

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

A meglévő kialakult intézményeknél eltérő paraméterek kellene. Kialakult beépítési környezetben képtelenség utólag a zöldfelület érdekében a telek bővítése, még akkor is, ha a cél méltánylandó.

Itt is meg kellene különböztetni a kialakult városrészközpontot az újonnan létesítendőktől.

Lakásépítésnél komoly a zárt sorú beépítésre a 2,5-es szintterületi mutató?! Ez hogyan függ össze a lakódominanciával?!

VI. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

65. § (9) bekezdés

Megfontolásra javasolja a szintterületi mutató 0,5 értékkel történő csökkentését.

XI. ker. Önkormányzat

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben szabadon álló beépítés esetén a legnagyobb beépítésre 45%, a BÉK szerint viszont 35%.

XXIII. ker. Önkormányzat

Vk-Z Jelentős zöldfelületű központi vegyes terület

66. § (1) A keretővezet területe a jelentős zöldfelületet igénylő - illetve ahol a városszerkezeti elhelyezkedés miatt jelentős zöldfelület megőrzése biztosítása indokolt – központi vegyes funkciók elhelyezésére szolgál.

A 66.§. (1) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges. A „lakófunkció nem megengedett” előírás kizárja a (2) bek. d./ pontja szerinti rendeltetésekhez tartozó szolgálati, ügyeleti, plébánosi lakásokat, illetőleg a szociális otthonokat is.

Zöldövezet Közhatszűn Egesület

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: A keretővezet területén a lakófunkció nem megengedett.¶

Formázott: Magyar

(2) A keretővezet területén

a) igazgatási épület,

b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,

c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,

d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

e) sportépítmény,

f) a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül irodaépület,

g) a d) pont szerinti rendeltetések kiszolgálására legfeljebb 1-1 db lakás

helyezhető el.

Törölt:

Törölt: és

Formázott: Felsorolás és számozás

Az előírások lakófunkció elhelyezését nem engedik, ugyanakkor szálláshely szolgáltató épület elhelyezhető, amelyet más előírás (62. §) lakófunkciónak tekint.

Városrendezési Ügyosztály

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladékartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz).¶
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor.¶
<#>kerti épített tűzrakóhely.¶
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,¶
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: VK

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: Budapesti

A keretővezetben nem korlátozott építménymagasságnál a zászlótartó oszlop magassági korlátozásának nincs értelme.

XVI. ker. Önkormányzat

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(5) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(6) A keretővezet területén az építési övezeteket a 15. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni

15.számú táblázat

Vk-Z	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
paraméter típusa	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						

általános határértékek	-	-	35	2,0	50	-	-
------------------------	---	---	----	-----	----	---	---

Vk-ZL Jelentős zöldfelületű, lakófunkció elhelyezését is lehetővé tevő központi vegyes terület

A BÉK szerint lakófunkció csak a Vk-ZL övezetben alkalmazható, viszont a kerületünkben csak Vk-Z övezet került besorolásra.

XXIII. ker. Önkormányzat

67. § (1) A keretövezet területe a jelentős zöldfelületet igénylő központi vegyes funkciók elhelyezésére szolgál. A keretövezet területén a lakófunkció is megengedett.

A 67.§. (1) bek. második mondatának törlése szükséges, mivel az ellentétes a (2) bek. e./ pontjával is. Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(2) A keretövezet területén

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- sportépítmény,
- lakóépület és
- a nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények közül irodaépület

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékártály-tároló,
- kerti építmény,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

A keretövezetben elhelyezhető épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete a BÉK szerint csak 1000 m² lehet, ugyanakkor ez az érték a KVSZ-ben 1500 m².

XXIII. ker. Önkormányzat

(5) A keretövezet területén a lakásépítést is lehetővé tevő építési övezetekben a beépítés mértékét és a szintterületi mutatót a környezetben elhelyezkedő lakóterületek átlagos beépítési mértékén és szintterületi mutatóján belül kell meghatározni, de ebben az esetben sem haladhatja meg a beépítési mérték a 25%-ot, és a szintterületi mutató az 1 m²/m²-t.

Lakásépítést lehetővé tevő övezetben a környezetben elhelyezkedő lakóépületek átlagos beépítése és szintterületi mutatója, valamint a megengedett, legfeljebb 25%-os beépítés és az 1,0 szintterületi mutató nem mindig hozható összhangba.

XVI. ker. Önkormányzat

A 67.§. (5) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges, mivel az így ellentétes a 14. táblázat előírásaival. Amennyiben egy lakóövezet kerül a területen kialakításra, akkor a lakóövezet előírásait kell alkalmazni. Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(6) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
<#>kerti épített tűzrakóhely,
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti telő legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: az intenzív kertvárosias beépítés legnagyobb megengedett

Törölt: ét,

Törölt: ját

Törölt: Budapesti

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 16. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

16.számú táblázat

Vk-ZL	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határérték	-	-	35	2,0	50	-
Lakásépítést lehetővé tevő építési övezetben	-	-	25	1,0	50	-

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Amennyiben a keretövezet lakófunkció elhelyezését is lehetővé teszi (sőt kifejezetten e célból kerül megalkotásra), akkor a 16. számú táblázatban indokolatlan az általános határértéktől eltérően szabályozni.

Városrendezési Ügyosztály

GAZDASÁGI TERÜLET

Általános előírások

68. § (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Új építményt csak KÉSZ rendelkezései alapján lehet elhelyezni.

A gazdasági területen különösen fontos, hogy az ilyen területek beépítésének feltétele tisztázott legyen. A korábbi gyakorlat alapján nem látszik elegendőnek a szabályzat (KÉSZ) megléte, egyes esetekben terv (KSZT) készítése is indokolt lehet.

Városrendezési Ügyosztály

Gksz Gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület

69. § (1) A keretövezet területe elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A keretövezet területén

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

A „nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység” nem értelmezhető.

XVI. ker. Önkormányzat

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,

Törölt: s

Törölt: ok

Az előírás egyértelmű megfogalmazása, például lakófunkció nem helyezhető el, kivéve a szolgálati lakás.

XI. ker. Önkormányzat

Az épületen belül a tulajdonos és használó személyzet számára szolgáló lakások építése, korlátok nélkül, visszaélésekre fog alkalmat adni.

XVI. ker. Önkormányzat

c) igazgatási épület,

d) parkolóház,

Törölt: , egyéb iroda

Törölt: Budapesti

- e) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
f) sportépítmény
helyezhető el.

A 69.§. (2) és a 71.§. (2) bek. előírásának kiegészítése javasolható a sportpálya és építményei tekintetében.
Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

- (3) Ha a KÉSZ lehetővé teszi, a területen
a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
b) egyéb közösségi szórakoztató épület
is elhelyezhető.

(4) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény,
d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
helyezhető el.

(5) A keretövezetben telkenként a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6.000 m²-t, 300 m-es körzeten belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló megléte esetén a 10.000 m²-t.

Az előírás módosítása, a kereskedelmi célú bruttó szintterület értékének növelése, melyet az övezet megnevezése „gazdasági kereskedelmi, szolgáltató” is indokol.

XI. ker. Önkormányzat

KVSZ-ben meghatározott érték egyes övezetekben az elhelyezhető épület kereskedelmi célú bruttó legnagyobb szintterületére 15000 m², 300 m-es körzeten belüli kötőtpályás tömegközlekedési megálló esetén 20000 m², a BEK szerint viszont 6000 m² illetve 10000 m².

XXIII. ker. Önkormányzat

A 69. §. (5) bekezdésben a 6000 m², illetve 10.000 m² helyett a 15.000 m² és 20.000 m² értéket javaslom, a mai hatályos szabályozással megegyezően.

XIII. ker. Önkormányzat

Az övezet neve: gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület, akkor miért nem lehet fő funkcióként kereskedelmet is elhelyezni? Mi lesz így a barnamezős területek rehabilitációjával?

III. ker. Önkormányzat

A keretövezetben elhelyezett épület meghatározás nem egyértelmű, hogy a tömbben építési telkenként vagy hogyan értelmezendő.

XVI. ker. Önkormányzat

- (6) A keretövezetben zártosú és szabadonálló beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni.

70. § (1) A keretövezetben meglévő és működő ipari termelő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, rendeltesítés változás vagy bővítés engedhető meg, mely a terület környezeti terhelését nem növeli.

(2) Amennyiben a telken védett épület vagy épületek állnak, és ezek beépítési mértéke meghaladja a 65%-ot, új beépítés nem helyezhető el.

(3) Átalakuló, funkciót váltó ipari területen a KÉSZ előírhatja a központi vegyes funkciók dominanciáját. Ez esetben a szintterületi mutatóra és a legkisebb zöldfelületi mértékre vonatkozó engedményes határértékek akkor alkalmazhatók, ha az érintett átalakuló telektömb területén az építhető bruttó szintterület legalább kétharmada központi vegyes funkcióként kerül kialakításra.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

Törölt: (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabb emelkedő lefedés nélküli terasz),[¶]
<#>kerti vízmedence, napkollektor,[¶]
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,[¶]

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: .

Törölt: használati mód

Törölt: Budapesti

(4) A fásítottág mértéke 1 db fa/300 m².

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 17. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

17.számú táblázat

Gksz	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szinterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	
<i>általános határértékek</i>						
általános határértékek	1500	-	45	2,4	25	-
<i>engedélyes határértékek</i>						
átalakuló munkahelyi terület engedélyes <u>vegyes funkciók</u> <u>dominanciája</u> esetén	-	-	-	3,0	20	-
FSZKT által meghatározott területen, kialakult állapot esetén	-	-	-	3,0	10**	-

* hegyvidéki zóna területén 16 m

** OTEK-tól való eltérés

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: intézményi

Törölt: dominancia

Törölt: ¶

Az előírások között és a 17. számú táblázatban szereplő átalakuló ipari terület, átalakuló munkahelyi terület, valamint az intézményi dominancia fogalma nem rögzített.

Városrendezési Ügyosztály

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legkisebb zöldfelületre 20%, a BÉK szerint viszont 25%.

XXIII. ker. Önkormányzat

Gksz-Z Jelentős zöldfelületű gazdasági kereskedelmi, szolgáltató terület

71. § (1) A keretövezet területe elsősorban a jelentős zöldfelülettel rendelkező, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A keretövezet területén

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

Törölt: s

- igazgatási épület,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével,
- sportéptípmény

Törölt: , egyéb iroda

helyezhető el.

(3) Ha a KÉSZ lehetővé teszi, a területen

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató épület
- is elhelyezhető.

(4) A melléképtípmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékértéktároló,
- c kerti építmény,
- d siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), ¶
<#>kerti vízmedence, napkollektor, ¶
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő, ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

(5) A keretövezetben telkenként a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 6000 m²-t.

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

KVSZ-ben meghatározott érték egyes övezetekben az elhelyezhető épület kereskedelmi célú bruttó legnagyobb szintterületére 15000 m², a BÉK szerint viszont 6000 m².

XXIII. ker. Önkormányzat

A keretövezetben elhelyezett épület meghatározás nem egyértelmű, hogy a tömbben építési telkenként vagy hogyan értelmezendő.

XVI. ker. Önkormányzat

(6) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(7) A keretövezetben meglévő és működő ipari, termelő tevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, rendeltetés változás vagy bővítés engedhető meg, amely a terület környezeti terhelését csökkenti vagy nem növeli.

Törölt: használati mód

(8) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(9) A keretövezet területén az építési övezeteket a 18. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

18.számú táblázat

Gksz-Z	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	-	-	35	2,0	35	24

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Gksz –LT Logisztikai terület

72. § (1) A terület közlekedési, szállítási, raktározási funkciójú létesítmények, valamint az ezekhez kapcsolódó irodai, csomagolótechnikai, kiegészítő ipari funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) Az irodai funkciók nem haladhatják meg a bruttó szintterület 20%-át, a csomagolótechnikai és kiegészítő ipari funkciók a bruttó szintterület 10%-át.

(3) Kiskereskedelmi funkció nem helyezhető el.

Törölt: - és nagy

Megfontolásra javasolt a logisztikai területen a kereskedelmi funkció kizárása.

XI. ker. Önkormányzat

A 72.§. (3) bek és a 73.§. (4) bek. előírásának felülvizsgálata indokolt, ugyanis a jelenlegi előírás az újságos, a dohányzár és a büfé létesítését is tiltja, ami indokolatlannak vélelmezhető.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(4) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény,

e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),¶
<#>kerti vízmedence, napkollektor,¶
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,¶

Törölt: Budapesti

(6) A Duna-parttal rendelkező területek esetén a környezetkímélő szállítási forma preferálása érdekében biztosítani kell kikötő létesíthetőségét.

A bekezdésben foglaltak kötelezővé teszik kikötő létesítését, míg a 25. § (3) bekezdés a) pontja csak mint lehetőséget írja elő.

Városrendezési Ügyosztály

(7) Amennyiben a KÉSZ lehetővé teszi, a területen üzemanyag-töltő állomás is elhelyezhető.

Formázott: Felsorolás és számozás

(8) A fásítottág mértéke 1 db fa/300 m².

(9) A keretővezet területén az építési övezeteket a 19. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Formázott: Felsorolás és számozás

19.számú táblázat

Gksz-LT	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	20.000	-	50	1,5	20	-

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Gip Ipari terület

73. § (1) A keretővezet területe olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Törölt: környezetvédelmi okok miatt

(2) A keretővezetben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások nem helyezhetők el.

(3) Amennyiben a KÉSZ lehetővé teszi, a területen szociális épület is elhelyezhető.

(4) Kis- és nagykereskedelmi funkció nem helyezhető el.

(5) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladék-tartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti vízmedence, napkollektor,
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Törölt: <#>trágyatároló, komposztáló,

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terelőlépcső) és lejtő,

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: Budapesti

(6) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(7) A fásítottág mértéke 1 db fa/300 m².

(8) A keretővezet területén az építési övezeteket a 20. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

20.számú táblázat

Gip	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	-	35	2,4	25	-

Gip-ET Energiatermelési ipari terület

74. § (1) A keretövezet a gazdasági területek védőtávolságot igénylő energiatermelő technológiák, létesítmények, építmények, telepek és a tevékenységhez kötődő, azt kiszolgáló és ellátó egyéb építmények elhelyezésére szolgáló része.

(2) A keretövezet területén kizárólag a következő létesítmények és építmények elhelyezését lehet biztosítani:

- a) erőmű,
- b) fűtőmű,
- c) hulladékhasznosító mű nem veszélyes hulladékok számára,

valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló:

- d) iroda,
- e) szociális épület,
- f) raktár,
- g) járműtároló.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A területen építményt csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 21. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

21.számú táblázat

Gip-ET	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható			az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
<i>határértékek</i>						
általános határértékek	-	-	45	2,4	25	-

Energiatermelési ipari területek esteében – biztonsági, üzemeltetési okokból – nem biztos hogy indokolt az előírt mértékek.

Városrendezési Ügyosztály

ÜDÜLŐTERÜLET

Általános előírások

75. § (1) Üdülőterület keretövezetek területén új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldala nem lehet nagyobb 150 m-nél.

(2) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

75. § (2) bekezdés:

Minden 150 négyzetméterenként legyen 1 db fa.

Levegő Munkacsoport

(3) A keretövezet területén épületet csak szabadonálló beépítési mód szerint lehet elhelyezni.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz, ¶¶
<#>kerti vízmedence, napkollektor, ¶¶
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terephépcső) és lejtő, ¶¶

Törölt: <#>A fásítottság mértéke 1 db fa/300 m², ¶¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: Budapesti

Üü Üdülőházas üdülőterület

76. § (1) A keretövezet területén olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.

(2) Sport- és egyéb rekreációs tevékenység építményei is elhelyezhetők.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(5) A keretövezet Duna mentén kijelölt területein az építési övezetek meghatározásánál a következőket kell figyelembe venni:

a) az építési övezet területén új építményt elhelyezni, meglévő épületeket bővíteni csak KSZT alapján szabad,

b) az árvízvédelemmel nem, vagy még nem teljes körűen biztosított területeken az elhelyezhető vízi létesítmények és építmények körét, valamint ezek magassági elhelyezését a mértékadó árvízszint és az eddig előfordult legmagasabb árvízszint figyelembevételével a KÉSZ-ben kell meghatározni,

c) a keretövezetben a fő rendeltetésnek megfelelő épületen kívül önálló funkciójú épületként csak a terület rendeltetését szolgáló és a fenntartásához szükséges kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú tárolóépület létesíthető,

d) a part menti, valamint a Duna-parti közterületre néző építési telkeken a Dunával párhuzamos épülethomlokzat hossza legfeljebb 20 m lehet,

e) az építési telkek beépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a telek zöldfelületének kialakításáról oly módon, hogy – a meglévő faállományt is figyelembe véve – a teljes telekterület minden 200 m²-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fa legyen a telken.

A 76.§. (5) bek. c./ pont és a 77.§.(5) bek. törlése szükséges, ugyanis a korábbi tároló rendeltetésű melléképületek létesítési lehetősége megszűnt!

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 22. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

22.számú táblázat

Üü	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telkekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	2000	-	20	0,6	6,0	11

KVSZ-ben meghatározott érték egyes övezetekben a legkisebb telekméretre 720 m², a BÉK szerint viszont 2000 m².

XIII. ker. Önkormányzat

KVSZ-ben meghatározott érték egyes övezetekben legnagyobb építménymagasságra 3,5 m ill. 4,5 m, a BÉK szerint viszont min. 6,0 m, max. 11 m. Ezért is javasoljuk az átalakuló volt üdülőtelepek esetében is az Üh övezeti besorolás alkalmazását.

Törölt: Kiegészítő funkcióként a s

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hintá, csúszda, homokozó, szokókut, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
<#>kerti épített tűzrakóhely,
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (terelőlépcső) és lejtő

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: b

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 75

Törölt: Budapesti

XXIII. ker. Önkormányzat

Az üdülőterületekre (pl. Római-part) nem fogadjuk el a jelenleg hatályos BVKSZ-től eltérő funkciókat. Szálláshely-szolgáltató épületet el lehessen helyezni, sport- és egyéb rekreációs tevékenység építményeit sem csupán kiegészítő funkcióként. (Ellentmondásos az (5) c) pont, és a (2) bekezdés.) Nem értünk egyet a jelenleg hatályos BVKSZ szerinti előírást, miszerint „A 2000m²-nél nagyobb területű telek esetén a beépítési mérték (beépítési százalék és épület bruttó szintterület) számításánál a telek többletterületének csak 50%-a vehető figyelembe.” törlésével. A felező szabály törlése a Római part beépítésének erőteljes növekedéséhez vezet a szintterületi mutatóval egyetemben. Határozottan a jelenlegi számítási mód visszaállítását kérjük. A Római-part esetében a jelenlegi módosítással az össz beépítés kb. 170%-san a szintterület közel 200%-osan növekedne meg. A kedvezmény nélküli szintterületek összessége ~290e m²-ről ~660e m²-re változna.

III. ker. Önkormányzat

Üh Hétvégi házas üdülőterület

77. § (1) A keretővezet területén legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

A BÉK szerint a keretővezet területén legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el, a BVKSZ szerint viszont több üdülőegységes üdülőépület is elhelyezhető.

XXIII. ker. Önkormányzat

(2) Ha a KÉSZ lehetővé teszi, vendéglő, kereskedelmi és sportépítmény is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladékartály-tároló,

c) kerti építmény,

helyezhető el.

(4) A keretővezetben **telkenként a** kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 250 m²-t.

(5) A főrendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(6) A keretővezet területén az építési övezeteket a 23. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

23. számú táblázat

Az építési övezet képzésénél							
Üh	az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
paraméter típusa	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
határértékek							
általános határértékek	800	-	10	0,2	75	-	6,0

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben a legkisebb telekméretre 720 m², a BÉK szerint viszont 800 m².

XXIII. ker. Önkormányzat

KÜLÖNLEGES TERÜLET

Általános előírások

78. § (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (adott területhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a többi beépítésre szánt területtől eltérnek.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
<#>kerti épített tűzrakóhely,
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: Budapesti

(2) A különleges területen elhelyezendő, a keretövezetben rögzített, meghatározott paraméterekkel rendelkező építmények és létesítmények más keretövezet területén nem helyezhetők el.

(3) A különleges területeken új építményt elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

(4) Amennyiben KÉSZ másképpen nem rendelkezik, a keretövezetek területén a beépítési mód szabadonálló.

K-HT Honvédelmi területek

79. § (1) A keretövezet területe az 1 ha-nál nagyobb honvédelmi létesítményeket foglalja magába.

(2) A keretövezet területén a honvédelmi létesítményeken kívül az azokhoz tartozó szálláshely – szolgáltató épületeket valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló irodaházakat és egyéb létesítményeket lehet elhelyezni.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A fásítottág mértéke 1 db fa/200 m².

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 24. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

24.számú táblázat

K-HT	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szinterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	m
határértékek						
általános határértékek	10.000	-	40	2,5		

79. §

Itt fordul elő először és később még hatszor a háromszintes növényállomány telepítése esetén adott engedmény a legkisebb zöldfelületi mérték alól. Ezt az engedményt a környezetre veszélyesnek ítéljük, mert a háromszintes használatbavétel utáni rendszeres ellenőrzésének nincsenek meg a feltételei, a háromszintes esetleges megszűnése miatti bontás elrendelése pedig elképzelhetetlen.

Védegyelet

K-EÜ Egészségügyi területek

80. § (1) A keretövezet területe egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a 200 ágynál nagyobb kapacitású kórházak és szanatóriumok, valamint rendelők és az alaprendeltetést kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 25. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

25.számú táblázat

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz).
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor.
<#>kerti épített tűzrakóhely.
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő.

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 40%
(35)*

Törölt: * , háromszintes növényállomány telepítése esetén

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabba emelkedő lefedés nélküli terasz).
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor.
<#>kerti épített tűzrakóhely.
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő

Törölt: Budapesti

K-EÜ	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	10.000	-	35	2,5	40	-

K-TP Vásárok, kiállítások és kongresszusok területei (tematikus park)

81. § (1) A keretövezet területén, különböző, 20.000 m² bruttó szintterületnél nagyobb vásárok és kiállítások, az 1200 férőhelynél nagyobb kongresszusi központok, az 1 ha-nál nagyobb szabadterei bemutatók és szabadidőparkok elhelyezésére szolgál, melyen a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek is elhelyezhetők.

(2) A melléképitmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(3) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 26. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

26. számú táblázat

K-TP	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek						
általános határértékek	-	-	35	2,5	30*	-

* OTÉK-tól való eltérés

K-ÁN Állat- és növénykert területei

82. § (1) A keretövezet területén kizárólag állat- és növénykert helyezhető el.

(2) A területen csak a rendeltetés szerű használathoz szükséges építmények helyezhetők el.

(3) A melléképitmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) állatol, állatkifutó,

e) trágyatároló, komposztáló,

f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(3) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 27. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

27. számú táblázat

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: én

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
<#>kerti épített tűzrakóhely,
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 40

(30)*

Törölt: háromszintes növényállomány telepítése esetén

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

Törölt: Budapesti

K-ÁN	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	sztinterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek						
általános határértékek	-	-	40	0,5	40	-

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

K-SP Nagyterjedésű sportolási célú területek

83. § (1) A keretövezet területe a 10.000-nél több nézőt befogadó sportlétesítmények, a strandok valamint egyéb rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen a sportlétesítményeket kiszolgáló funkcióként

- szálláshely – szolgáltató építmény,
- vendéglátás, szolgáltatás,
- a sportfunkcióval kapcsolatos iroda

helyezhető el.

(3) A Dunával határos telkeken hajózással kapcsolatos szolgáltatások is elhelyezhetők.

(4) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékártály-tároló,
- kerti építmény,

helyezhető el.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
<#>kerti épített tűzrakóhely,
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Törölt: <#>A sportpályák területének 20%-a beszámítható a legkisebb zöldfelület mértékébe, amennyiben az vízáteresztő burkolattal valósul meg.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: sportpálya területen háromszintes növényállomány telepítése esetén

Törölt: 3

Törölt: Budapesti

A melléképítmények részletezése nincs összhangban a nagyterjedésű terület igényű funkcióval.
XVI. ker. Önkormányzat

(5) Gyepes sportpálya területe 100% mértékben beszámítható a legkisebb zöldfelületi mértékbe.

(6) A fásítottág mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(7) A keretövezet területén az építési övezeteket a 28. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

28.számú táblázat

K-SP	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	sztinterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek						
általános határértékek	-	-	35	1,0	20* 40**	-

* sportpályák területén, ÖTEK-tól való eltérés

** strandterület esetén

A keretszabályzat tervezete a fürdőüzemek közül csupán a strandfürdőket emeli ki. A gyógyfürdőkre nem találtunk utalást a tervezetben. Ez a hiányosságot pótolni szükséges.
Kommunális Ügyosztály

A keretszabályzati meghatározások egyértelműen nem azonosíthatók a fürdők funkcióival. A fürdők a tervezett szerint túlnyomórészt V_k keretövezetben lesznek. Jelenlegi beépítettségi mutatói a tervezetben szereplő határértékeket jelentősen meghaladják. Így ezen fürdőüzemek fejlesztése a keretszabályzat változatlanul hagyása komoly problémákat vet fel (Podmaniczky terv – Fürdőváros program).
Kommunális Ügyosztály

- a nagy kiterjedésű sport célú területek – K-SP (MTK sportpálya) keretövezetre javasolt szinterületi mutató 1,0 érték meghatározással nem értünk egyet, mivel így nagyobb sportcsarnok, vagy komplex sportlétesítmény – együttes nem épülhet a keretövezetben. Jelenleg hatályos ZKVSZ-ZKSZT szerint a mutató 2,0 érték, melynek figyelembevételével építészeti ötletpályázat lebonyolítására került sor.

XIV. ker. Zúgó Önkormányzata

K-BK Nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú területek

84. § (1) Ide tartoznak a különösen nagyterületű, **kollektor pályán keresztül** közvetlen autópálya-kapcsolattal rendelkező, **telkenként** több mint 15.000 m² bruttó kereskedelmi szinterületű bevásárlóközpontok területei.

KSZT alapján elhelyezhető üzemanyagtöltő állomás, BÉK szerint viszont nem.
XXIII. ker. Önkormányzat

(2) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladékártály-tároló,

c) kerti építmény,

d) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

KSZT alapján elhelyezhető 30 m magas hirdetőoszlop, BÉK szerint viszont csak legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop és zászlótartó oszlop.

XXIII. ker. Önkormányzat

(3) A kialakításra kerülő felszíni parkolóknak legfeljebb 50%-a helyezhető el a főút felőli közterületi telekhatár és az épület között.

Ebben az esetben javasoljuk, hogy maximum 150 férőhelyes felszíni parkoló legyen kialakítható. A közterület felől legalább 3 egymás melletti fasort kelljen létesíteni, a közterülettel párhuzamosan, legalább 20 m szélességű zöldsávban.
III. ker. Önkormányzat

(4) A fásítottág mértéke legalább 1 db fa/250 m².

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 29. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

29.számú táblázat

K-BK	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szinterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek						
általános határértékek	20.000	-	30	1,0	40	

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben a legkisebb telekméreire 4000 m², a BÉK szerint viszont 20000 m².
XXIII. ker. Önkormányzat

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legkisebb zöldfelületre 30%, a BÉK szerint viszont 40% (30% háromszintes növényállomány esetén).
XXIII. ker. Önkormányzat

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti vízmedence, napkollektor,
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 1
30°

Törölt: * , háromszintes növényállomány telepítése esetén

Törölt: Budapesti

K-T Temetői területei

85. § (1) A keretővezet területe a temetkezés célját szolgálja.

(2) A keretővezet területén

- a) egyházi és világi kegyeleti épület,
- b) ravatalozó,
- c) iroda – közönségforgalmi, temetőüzemi – szociális épület,
- d) krematórium,
- e) sírbolt, emlékmű,
- f) hamvszóró építmény,
- g) urnafal,
- h) kereszt, harangláb, emlékoszlop,
- i) virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges építmény,
- j) tájékoztatás építménye,
- k) portaépület és
- l) illemhely.

helyezhető el.

Törölt: ek

Törölt: k

Törölt: ek

Törölt: ek

Törölt: i

Törölt: ,

Törölt: és

Törölt: <#>vendéglátás építménye¶

Törölt: k

85. § (1) bekezdés m) pont

Temető területén vendéglátás építményei: abszurd.

XVI. ker. Önkormányzat

86. § (2) bekezdés

A kegyeleti építmények korrekt meghatározása hiányzik (sírok?).

XVI. ker. Önkormányzat

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló,
- c) kerti építmény,

helyezhető el.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),¶
<#>kerti vízmedence,¶
<#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,¶
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

A felépítmény fogalma és a szintszám egyértelmű meghatározása szükséges.

XVI. ker. Önkormányzat

(4) Új temető kialakítása, meglévő temető bővítése, átalakítása KSZT alapján lehetséges.

(5) A keretővezetben a legnagyobb építménymagasságot – a szükséges technológia, tájkarakter és városképi szempontok függvényében – KSZT-ben kell meghatározni.

86. § (1) A sírhelyek zöldfelületei nem számíthatók be a legkisebb zöldfelület mértékébe.

(2) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/ 200 m².

(3) Az új, illetve bővítésre kerülő temetőkben kialakítandó, fásított védősávban közösségi kegyeleti hely, kegyeleti létesítmény elhelyezhető.

(4) Kerítés legfeljebb 3 m magas lehet. A kerítés urnafallal kombinálva is kialakítható.

Törölt: <#>A keretővezetben vendéglátó épület a kegyeleti építményektől legalább 50 m-re kell elhelyezni.¶
<#>A keretővezetben csak a felépítménnyel is rendelkező építmény kontúrjába esően, és csak egy szintben alakítható ki szint alatti építmény.¶

Formázott: Felsorolás és számozás

A kerítés 3,0 méteres magassága OTÉK ellenes.

A 30. sz. táblázat. A beépítésbe beleszámítandó területek meghatározása szükséges. (Sír építmények is?)

XVI. ker. Önkormányzat

(5) A keretővezet területén az építési övezeteket a 30. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

30.számú táblázat

K-T	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	sztinterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	10	0,5	40	-

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

86. §

Érthetetlennek tartjuk, hogy a sírhelyek zöldfelületei nem számíthatók be a legkisebb zöldfelület mértékébe. Nagyon alacsony a tervezett 40%-os legkisebb zöldfelületi mérték, a jelenleg előírt 70%-os mérték megtartását kérjük. Védegyelet

A beépítési paraméterek módosítása, növelése, figyelembe véve, hogy a jelenlegi előírások szerint a beépítési határértékeket a KSZT határozza meg.

XI. ker. Önkormányzat

K-KÜ1 Közlekedésüzemi járműtelepek elhelyezésére szolgáló területek

87. § (1) A keretövezet területe a közforgalmú közlekedési hálózatok járműparkjának tárolására, karbantartására, javítására és azok kapcsolódó funkcióinak ellátására szolgáló terület.

(2) A területen az (1) bekezdés szerinti funkciók ellátásához szükséges építményeken kívül igazgatási és szociális épület is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladékartály-tároló,

c) kerti építmény,

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennooszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 31. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: vízmecence, napkollektor,

Törölt: <#>kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,¶

31.számú táblázat

K-KÜ1	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	sztinterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	40	1,0	10*	-

* OTÉK-tól való eltérés

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

87. §

A járműtelepek elhelyezésére szolgáló területek zöldfelületei esetében elfogadhatónak tartjuk az OTÉK-ban előírt 40 % alól való felmentést. A tervezett 10 % helyett azonban 20-at javasunk. Védegyelet

Törölt: Budapesti

K-KÜ2 Közlekedésüzemi és vegyes funkciók közös elhelyezésére szolgáló területek

88. § (1) A keretövezetbe azok a városias környezetbe beékelődő közforgalmú közlekedési hálózatok átszálló csomópontjai, fontosabb végállomásai, az átmeneti és elővárosi zónában elhelyezkedő gyorsvasúti vonalak járműtelepei tartoznak, ahol a jelentős személyforgalom miatt – többszintes területfelhasználással – központi vegyes funkciók elhelyezése is indokolt.

(2) A területen a közlekedést kiszolgáló építményeken kívül

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- sportépítmény és
- irodaépület

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - kerti építmény,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennooszlop, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(4) A keretövezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 15.000 m²-t. Kivételt képeznek a 16. § (2) bekezdés szerinti intermodális szerepkörrel fejlesztendő városrészközpontok területei.

(5) A terepszint alatti beépítés illetve a felülépítés mértéke elérheti a 100%-ot.

(6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 32. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

32.számú táblázat

K-KÜ2	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	50*	2,0	10*	-

* OTÉK-tól való eltérés

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
kerti vízmedence, napkollektor,
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

Törölt: elhelyezett épület

Törölt: e

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 20

K-HU Hulladékkezelés területei

89. § (1) A terület kizárólag a települési kommunális hulladékok kezelését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál, melyek terepszint feletti, illetve terep alá süllyesztett kivételük lehetnek.

(2) E területeken belül a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- szociális épület,
- iroda,
- raktár,
- járműtároló,
- gépjármű- és munkagép karbantartó műhely és
- depóniagáz mentesítő, illetve hasznosító létesítmény

helyezhető el.

Törölt: és

Formázott: Felsorolás és számozás

A K-HU jelű Hulladékkezelési területen elhelyezhető létesítmények felsorolását javasoljuk kiegészíteni a gépjármű- és munkagép karbantartó műhellyel, valamint a depóniagáz mentesítő, illetve hasznosító létesítményekkel.

Törölt: Budapesti

Kommunális Ügyosztály

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

e) kerti építmény,

f) trágyatároló, komposztáló,

g) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

h) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A területen létesülő hulladékkezelési technológia és a berendezések, építmények a törvények és szakhatósági előírások által meghatározott védőterületét többszintes növényállománnyal kell kialakítani és folyamatosan fenntartani.

(5) A fásítottág mértéke 1 db fa/200 m².

(6) A keretövezet területén az építési övezeteket a 33. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

33.számú táblázat

K-HU	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	40	1,0	20*	

* OTÉK-tól való eltérés

K-SZK Szennyvízkezelés területei

90. § (1) A terület kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését **valamint szennyvíztisztító telepek esetében a telepen ártalmatlanítható szerves anyagok átadás-átvételét, kezelését** biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál, melyek **a funkciótól függően** terepszint feletti, illetve terep alá süllyesztett kivételük lehetnek.

A K-SZK övezetre – Szennyvízkezelés területeire a 90. § (1) bekezdés módosítását javasoljuk. A terület kizárólag a települési folyékony hulladék és szennyvizek kezelését, valamint szennyvíztisztító telepek esetében a telepen ártalmatlanítható szerves anyagok átadás-átvételét, kezelését biztosító létesítmények, telepek mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál, melyek a funkciótól függően terepszint feletti, illetve terep alá süllyesztett kivételük lehetnek.

Kommunális Ügyosztály

(2) E területeken belül a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

a) szociális épület,

b) iroda,

c) raktár és

d) járműtároló

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti vízmedence, napkollektor,
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő,

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 40%

Törölt: háromszintes növényállomány telepítése esetén

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (szökőkút, pihenés céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti vízmedence, napkollektor,
<#>kerti épített tűzrakóhely,
kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Törölt: Budapesti

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop
 helyezhető el.

(5) A területen létesülő szennyvízkezelési technológia és a berendezések, építmények a törvények és szakhatósági előírások által meghatározott védőterületét többszintes növényállománnyal kell kialakítani és folyamatosan fenntartani.

(6) A fásítottság mértéke 1 db fa/200 m².

(7) A keretővezet területén az építési övezeteket a 34. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

34.számú táblázat

K-SZK	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	sztinterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	40	1,0	20*	

* OTEK-tól való eltérés

A K-SZK övezetre vonatkozóan előírt max. 40%-os beépítettség, illetve kialakítandó min. 40%-os aktív zöldfelületi mérték előírás korláta lehet azon elképzeléseknek, melyek szerint a jövőben szükséges technológiai fejlesztések a jelenlegi telkeken – szennyvíztisztító telepeken – belül, területbővítési igény nélkül valósuljanak meg. Javasoljuk ennek felülvizsgálatát, illetve a szükséges fejlesztéseket mérlegelve a %-ok egyedi módon történő meghatározását.

Kommunális Ügyosztály

A magassági korlátozásokat kérjük úgy megállapítani, hogy az a technológia iszaprothasztó tornyok megvalósítását ne akadályozza.

Kommunális Ügyosztály

A védőterületek, védőtávolságok kérdését ismételten javasoljuk felülvizsgálni szennyvíztisztító telepek technológiájának iszapelhelyezési koncepciójának, továbbá az Észak-pesti, Dél-pesti szennyvíztisztító telepeken majdan bővítendő koncentrált leürítő helyeknek, valamint a tervezett Dél-budai szennyvíztisztító telepen esetlegesen kiépülő koncentrált leürítő helyek és a szivattyútelepek figyelembevételével.

Kommunális Ügyosztály

K-KT Kikötői terület

91. § (1) A keretővezet területén a hajózással kapcsolatos személyszállítás, teherszállítás, sportcélú vízi közlekedés és az azzal összefüggő funkciókat jelentő építmények helyezhetőek el.

(2) A kikötő üzemi építményei mellett a tevékenységet kiegészítő

- kereskedelmi, szolgáltató épület,
- vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- irodaépület,
- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtő,¶

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 40¶
35

Törölt: háromszintes növényállomány telepítése esetén

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hintá, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),¶
 <#>kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,¶
 kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Törölt: Budapesti

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,¶

(4) A keretővezetben telkenként a kereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 3000 m²-t.

Törölt: elhelyezett épület

(5) A keretővezet területén az építési övezeteket a 35. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Törölt: e

35.számú táblázat

K-KT	Az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	-	40	1,5	10*	-

* OTEK-tól való eltérés

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

91. §

A kikötői terület zöldfelületi mértéke is OTÉK felmentési igényel, bár ezt a tervezet nem jelöli. A tervezett 10 % helyett ez esetben is 20-at javasunk.

Védegylet

III. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ÁLTALÁNOS KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Általános előírások

92. § (1) Közúti területeken a beépítés mértéke legfeljebb 1%, tömegközlekedés végállomási területen 5% lehet.

(2) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- parkolóház és mélygarázs,
- üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény, helyezhető el.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ek közül szokókút és a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő lefedés nélküli terasz,¶ <#>kerti vízmedence, ¶ kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

92. §. A beépítésre nem szánt területek esetében általános kérdés az, hogy ha a beépítési paramétereket a területek, telkek (jellemzően közterületek) nagyságához mérjük, előfordulhat az, hogy a környezetbe nem illő nagyságrendű (tömegű) beépítés jönne létre. Ezeken a területeken tehát, egyéb módon is meg kell határozni, a építhető épületek nagyságát, abszolút értékben (pl. alapterülettel).

Ugyancsak általános kérdés az, hogy ezeken a területeken megengedett beépítéseket milyen mértékig lehet egymás mellé sorolni.

A magam részéről azt javasolnám, hogy ott ahol egyáltalán nagyobb beépítés lehetséges, a KÉSZ-ek tartalmazzanak erre nézve rendelkezést.

E körben igen fontos lenne azt egyértelműsíteni, hogy a közúti közterületek aláépítése megengedett. Sok esetben egyedül a közutak területének részbeni vagy teljes aláépítésével lehet csak kialakítani felszín alatti közparkolókat, egyéb létesítményeket!

Törölt: Budapesti

I. ker. Önkormányzat

Az övezeti előírások pontosítandók

- o Általános közlekedési területek (92.§)

Budapesti Építész Kamara

KÖu-1 Fővárosi jelentőségű közúti területek

93. § (1) A keretövezet területe a gyorsforgalmi utakat, valamint a fővárosi főúthálózat elemeit és városi tereit foglalja magába.

(2) A keretövezetbe tartozó közterületeken elsődlegesen:

- a) a közúti pályák, azok csomópontjai és műtárgyai, kiszolgáló és üzemi létesítményei,
- b) a közforgalmú közlekedési hálózat pályái, végállomásai valamint megállóhelyei, és azok építményei,
- c) közhasználatú felszíni várakozóhelyek valamint
- d) a parkolóházak és a mélygarázsok a szükséges felszíni építményekkel,
- e) kerékpáros valamint gyalogos közlekedés pályái, műtárgyai és létesítményei,
- f) személyhajózás kikötői,
- g) iparvágányok,
- h) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
- i) közművek és hírközlési létesítmények helyezhetők el.

Az elhelyezhető funkciók meghatározásában hiányzik a 15. § (1) bekezdése.

XVI. ker. Önkormányzat

(3) A tervezett főútvonalak belterületi szakaszai esetében a területbiztosítás, a kétoldali fasor elhelyezését lehetővé kell legye.

(4) Gyorsforgalmi utak, valamint az országos jelentőségű főútvonalak mentén külterületen az út területének szelétől 30 m széles védőerdősávot kell telepíteni a beruházás részeként.

Törölt: ának

Törölt: tenni

Törölt: lévő mezőgazdasági területeken

Törölt: építési

A gyorsforgalmi utak melletti 30,0 méter széles védőerdő sáv nem csak a mezőgazdasági területeken, hanem más, beépítésre nem szánt területeken is megvalósítandó. A szabad, beépítetlen területeken vezetett utak szabályozási szélességének szintén védőerdő sávot kellene létrehozni.

XVI. ker. Önkormányzat

(5) A közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai és átszálló csomópontjai területén, valamint közhasználatú parkolóházak és mélygarázsok esetén KSZT alapján helyszínenként összesen legfeljebb 100 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény is elhelyezhető.

Megalapozatlannak tűnik, hogy kiskereskedelmi és vendéglátó épület a tömegközlekedés végállomásainál csak parkolóház (mélygarázs) létesítése esetén helyezhető el.

Városrendezési Ügyosztály

A kereskedelmi és vendéglátó létesítmény bruttó szintterületét egy egységre vagy számtalan egységre lehet értelmezni.

XVI. ker. Önkormányzat

Közlekedési megállóhelyet, végállomást kiszolgáló aluljáró vagy felüljáró is szolgálná kerékpáros átvezetést.

XVI. ker. Önkormányzat

Az övezeti előírások pontosítandók:

- o KÖu-1 Fővárosi jelentőségű közúti területek (93.§)

Budapesti Építész Kamara

Törölt: <#>Új gyalogos aluljáró vagy felüljáró – a közforgalmú közlekedés megállóhelyeit, végállomásait kiszolgálók kivételével - csak kerékpáros átvezetés biztosításával létesíthető.¶

Törölt: Budapesti

KÖu-2 Városrész jelentőségű közúti területek

94. § (1) A keretövezet területe az egyes városszerkezeti egységek fontosabb gyűjtőút hálózati elemeit és városi tereit, valamint a közúti villamos vasúti hálózat különálló elemeit foglalja magába.

(2) A keretövezetbe tartozó területen elsődlegesen:

- a) a közúti pályák, azok csomópontjai és műtárgyai, kiszolgáló és üzemi létesítményei,
 - b) a közforgalmú közlekedési hálózat pályái, végállomásai valamint megállóhelyei, és azok építményei,
 - c) közhasználatú felszíni várakozóhelyek, mélygarázsok valamint
 - d) kerékpáros valamint gyalogos közlekedés pályái, műtárgyai és létesítményei,
 - e) belföldi személyhajózás kikötői,
 - f) iparvágányok,
 - g) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
 - h) közművek és hírközlő létesítmények
- helyezhetők el.

Törölt:

*Kiszolgáló és üzemi létesítmények közé tartozik-e a benzinkút a 15. § alapján nem építhető.
XVI. ker. Önkormányzat*

(3) Közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai és átszálló csomópontjai területén KSZT alapján helyszínenként összesen legfeljebb 100 m² bruttó színterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény helyezhető el.

Törölt: esetében

A 100 m² bruttó kiskereskedelmi vendéglátó létesítmény területe összességében vagy egyenként értelmezhető. A városrész jelentőségű közúti területeken átszálló csomópontokban kereskedelem és vendéglátó létesítmény elhelyezése nem célszerű.

*Általános észrevétel: A KÖu-2 utak az Ötv. 63./A §-a szerint értelmezendők-e?
XVI. ker. Önkormányzat*

Az övezeti előírások pontosítandók:

- o KÖu-2 Városrész jelentőségű közúti területek (94.§)
- Budapesti Építész Kamara

KÖu-3 Helyi jelentőségű közúti területek

95. § (1) A keretövezet területe a kisebb jelentőségű gyűjtőutakat és a teljes lakó-kiszolgáló úthálózatot foglalja magába.

(2) A keretövezetbe tartozó területeken elsődlegesen:

- a) a közúti pályák, azok csomópontjai és műtárgyai,
 - b) a közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai, valamint megállóhelyei és azok építményei
 - c) a közhasználatú felszíni várakozóhelyek, mélygarázsok,
 - d) a kerékpáros, valamint gyalogos közlekedés pályái, műtárgyai és létesítményei,
 - e) belföldi személyhajózás kikötői,
 - f) iparvágányok,
 - g) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
 - h) közművek és hírközlési létesítmények
- helyezhetők el.

Törölt: pályái,

Törölt: építmények

Törölt:

(3) Gyalogos utcáról vagy gyalogos övezetbe tartozó közterületről kiszolgált, önálló parkolóház, mélygarázs, felszíni parkoló nem építhető.

Törölt: új

Törölt: szolgálható ki.

A gyalogos övezetbe tartozó közterület meghatározása szükséges és tisztázandó, hogy saját lakóépület esetén sem használható kiszolgáló útként.

XVI. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

Kizárólag gyalogos forgalmú utca nagyon kevés van. Csak azokra vonatkozik, vagy az elsősorban gyalogos elsőbbségű, forgalomcsillapított utcákra is? Akkor egyáltalán nem értem. Ezen utcák jó működésének feltétele épp a parkolóház, mélygarázs. Mit jelent ezen esetben a gyalogos övezetbe tartozó? Lakótelepek védett zónáiból nem nyílnak felszíni parkoló sem? Mi a tényleges szándék?

VI. ker. Önkormányzat

Az övezeti előírások pontosítandók:

- o KÖu-3 Helyi jelentőségű közúti területek (95.§)

Budapesti Építész Kamara

KÖt Tömegközlekedés végállomási területe

96. § (1) A keretövezet területe a közforgalmú közlekedési hálózat végállomásai, valamint azok építményei számára szolgál.

(4) A területen telkenként legfeljebb összesen 200 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és vendéglátó létesítmény helyezhető el.

96. és 98. §

A funkciók közül javasoljuk a vendéglátás elhelyezésének lehetőségét megvizsgálni.

III. ker. Önkormányzat

Az övezeti előírások pontosítandók:

- o KÖt Tömegközlekedés végállomási területe (96.§)

Budapesti Építész Kamara

EGYÉB KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

Általános előírások

97. § (1) A keretövezetek területén a beépítés mértéke legfeljebb 5% lehet.

(2) KÉSZ-ben területileg meghatározott helyen

- a) mélygarázs,
- b) üzemanyagtöltő a 15. § figyelembevételével

is elhelyezhető.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

helyezhető el.

Az övezeti előírások pontosítandók:

- o Egyéb közlekedési területe (97.§)

Budapesti Építész Kamara

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: ek

Törölt: <#>kerti vízmedence, napkollektor, f)

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terelepcső) és lejtőf)

Törölt: KÖk

KÖk Kötőpályás tömegközlekedés területe

98. § (1) A keretövezet területén a kötőpályás közforgalmú közlekedési eszközök hálózata – a közúti villamos vasúti hálózat kivételével – helyezhető el.

(2) A terület:

- a) a MÁV vasútvonalak,
- b) a HÉV, a metró felszíni szakaszai,

Törölt: Budapesti

- c) a Fogaskerekű vasút, sikló és a Gyermekvasút,

98. §. E körben mindenképp szükséges lenne a Sikló-k felsorolása, illetve nevesítése is.
I. ker. Önkormányzat

- d) mindezek pályaudvarai, állomásai, megállóhelyei, vágányai, műtárgyai, műszaki és biztosító berendezései, azok működtetéséhez szükséges építmények, egyéb közlekedési pályák,
e) városi közforgalmú közlekedési hálózatok végállomásai, valamint megállóhelyei és azok építményei,
f) közhasználatú felszíni várakozóhelyek, valamint parkolóházak és mélygarázsok,
g) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
h) közművek és hírközlési létesítmények
elhelyezésére szolgál.

Törölt: biztosított

- (3) Az 1. számú mellékletben meghatározott vasúti megállók és állomások területén legfeljebb összesen 500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi és vendéglátó létesítmény helyezhető el.

A melléklet nem tartalmazza az állomások felsorolását. Az 500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény elbírálása, illetve összességében történő megjelenése nem értelmezhető és nem szükséges.
XVI. ker. Önkormányzat

96. és 98. §

A funkciók közül javasoljuk a vendéglátás elhelyezésének lehetőségét megvizsgálni.
III. ker. Önkormányzat

- (4) Vasútállomás és vasúti megálló újonnan történő létesítése, vagy áthelyezése csak KSZT alapján lehetséges.

A vasút állomásai és megállói hálózati jellegük miatt fővárosi szinten határozandóak meg. Ugyanezek szerepelnek beépítésre szánt külön keretövezetekben. Itt is- ott is lehetnek? Miért?
VI. ker. Önkormányzat

Az övezeti előírások pontosítandók:

- o Kók Kötőpályás tömegközlekedés területe (98.§)
- Budapesti Építész Kamara

KÖI Légi közlekedés területe

99. § (1) A keretövezet területén repülőterek és a kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(2) A terület:

- a) a polgári repülés körébe tartozó személyszállítás, teherszállítás, sportcélú repülés pályái és létesítményei, műszaki biztosító berendezései, azok üzemeltetéséhez kapcsolódó mértékben egyéb építmények,
b) egyéb közlekedési pályák,
c) egyéb közforgalmú közlekedési hálózatok végállomásai, állomásai és megállóhelyei,
d) felszíni várakozóhelyek, valamint mélygarázsok és parkolóházak,
e) mindezek vízelvezetési, zöldfelületi és környezetvédelmi létesítményei, továbbá
f) közművek és hírközlési létesítmények
elhelyezésére szolgál.

Törölt: Budapesti

A 99.§. (2) bek. a./ pont előírásának kiegészítése javasolható a kereskedelmi légi taxi és a betegszállítási repülés körébe tartozó helikopter pályák építményeivel.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

- (3) KSZT-ben területileg meghatározott helyen
- szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
 - kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - 1200 férőhelynél kisebb kongresszusi központ,
 - raktározási létesítmény,
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - üzemanyagtöltő állomás a 15. § figyelembevételével is elhelyezhető.

ZÖLDTERÜLETEK

Általános előírások a zöldterületekre

100. § (1) A Z jelű keretövezetekben építményt – a pavilonok kivételével – elhelyezni csak kertépítészeti munkarészt is tartalmazó KSZT alapján lehet.

Törölt: telket kialakítani,

Ezt nem gondolhatják komolyan. Zöldterületek telekrendezési szabályai ugyanúgy kezelhetők, mint más ingatlanoké, ráadásul általában szabályozási vonal határolja. Ez azt is jelenti, hogy szinte valamennyi KSZT-t zöldfelületi tervekkel együtt kellene készíteni. Ugy egyebekben meg telekrendezési szabályoknál lenne a helye, de valójában felesleges előírás.

VI. ker. Önkormányzat

(2) A keretövezetekben elhelyezhető

- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.),
- vendéglátó épület,
- nyilvános illemhely,
- a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület,

Törölt: sétaut,

e) a közlekedést szolgáló építmény (gyalogos felület, kerékpáros felület, üzemeltetést biztosító belső utak).

Formázott: Felsorolás és számozás

(3) A keretövezetekben – kivétel a Z-KK és a Z-KU keretövezet – mélygarázs létesíthető, melynek építési módjáról KSZT-ben rendelkezni kell.

Törölt: .

Törölt: Kü

(4) A keretövezetek területén a tényleges zöldfelület - a Z-FK keretövezetben a faegyedek - öntözési lehetőségét biztosítani kell.

100. §. Ugyancsak fontosnak tartom, hogy tisztázzuk, a zöldterületek aláépítése is megengedett, - elsősorban közösségi, közcélra, azaz mélyparkoló létesítése céljára. Gyakorlatilag a városban a központi területeken csupán ezek a területek állnak rendelkezésre a közhazsnátú mélygarázsok számára, ezért ezek megépíthetőségét preferálni kell. Természetesen védeni kell az értékes növényzetet is – ennek megfelelő szabályokat kell alkotni. Az I. kerület közterület-rendezési tervek készítéséhez köti az összes zöldterület felújítását, illetve aláépíthetőségét, nem ártana végiggondolni e tervfajta bevezetését a főváros egészére. A (3) bekezdésben szereplő kivétel érthetetlen, hiszen az aláépítés egyébként itt is megengedett, csupán a mélygarázs célú nem... Vajon miért? Hiszen erre lenne a legnagyobb szükség.

I. ker. Önkormányzat

Z-FK Fásított köztér

101. § (1) A keretövezetbe tartoznak a város jellemzően burkolt, elsősorban gyalogos terei.

Törölt: közhazsnátú

(2) Új fásított köztér legkisebb szélessége 20 m.

Törölt: , ahol a zöldfelület 50%-ánál kisebb helyet foglal el

(3) A keretövezetben épületet elhelyezni nem lehet, terepszint alatti építmény elhelyezhető.

Törölt: Budapesti

KSZT-ben engedélyezett egyes övezetekben épület elhelyezése bizonyos funkcióval, meghatározott paramétereknek megfelelően, a BEK szerint viszont csak terepszint alatt lehet.

XXIII. ker. Önkormányzat

Az „épületet elhelyezni nem lehet” kitétel ellentétes a 36. sz. táblázat 2%-os beépítési mértékével.

XVI. ker. Önkormányzat

(4) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) kerti építmény,

helyezhető el.

A (4) bekezdésben szereplő, az épületkontúrt nem túllépő pince miért ne lehetne többszintes?

I. ker. Önkormányzat

(5) A keretővezetben közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.

(6) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/300 m².

(7) A fásítottság minimális mértékének megfelelő lombos fa csak közvetlen talajkapcsolatos módon, az ültetődödör térfogatának megfelelő mértékű talajcserével telepíthető.

(8) A keretővezet területén az övezeteket a 36. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

36. számú táblázat

Z-FK	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek						
általános határértékek	-	-	2	-	15	-

Formálisan kell szintterületi mutatót meghatározni, mert e nélkül nem lehet értelmezni a 2%-os beépítettséget.

VI. ker. Önkormányzat

101. §. Itt is fontos lenne megengedni az aláépítést, de akár extrém vastagságú földtakaró előírása mellett.

I. ker. Önkormányzat

Z-KK Közkert

102. § (1) A keretővezetbe azok a közterületi zöldfelületek tartoznak, amelyek szabadterületi rekreációs célúak.

(2) Új közkert legkisebb szélessége 20 m.

(3) A keretővezetben az épületek közül:

a) vendéglátó épület (üzemi – előállító egység kivételével),

b) nyilvános illemhely helyezhető el.

A közkertben vendéglátó épület elhelyezése nem javasolt.

XVI. ker. Önkormányzat

(4) Terepszint alatti építményként csak nyilvános illemhely helyezhető el.

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy),
<#>kerti vízmedence,
kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: ¶

Formázott: Szövegtörzs 2, Balra zárt

Törölt: ¶

Törölt: önállóan is
épület pince szintje a felépítmény befoglaló méretéig, egy szintben

Törölt: Budapesti

Normálisan a felszínen csak a levelező lépcső jelenik meg, míg maga a létesítmény lényegesen nagyobb a térszín alatt. KSZT-ben a szint alatti beépítés építési helye kiszabályozható. Fenti előírással teljesen feleslegesen nagy felszíni építmény fog megjelenni.
VI. ker. Önkormányzat

- (5) A melléképítmények közül csak kerti építmény helyezhető el.
(6) Közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet.
(7) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².
(8) A keretővezet területén az övezeteket a 37. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

37.számú táblázat

		Az övezet képzésénél						
		a telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
Z-KK		legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa		terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság		
		m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
általános határértékek								
általános határértékek		-	-	2	-	50	-	4,5

Z-KP Közpark

103. § (1) A keretővezetbe azok a közterületi zöldfelületek tartoznak, amelyek több típusú szabadterületi rekreációs funkció elhelyezésére szolgálnak.

- (2) A keretővezetben:
a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, sport – tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
b) vendéglátó épület,
c) nyilvános illemhely,
d) a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület helyezhető el.
(3) Terepszint alatti építmény nem lehet nagyobb
a) 5 ha-nál kisebb közpark-összterület esetén 10%-nál,
b) 5 ha-nál nagyobb közpark-összterület esetén 5%-nál.

103. § és 104 § 4) bekezdés:

Kérjük a szöveget kiegészíteni a következővel: „a meglévő park növényzete alatt legalább 5 méter bolygatatlan földréteg megtartásával, bányászati módszerrel alakítható csak ki.”

- (4) A melléképítmények közül:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) kerti építmény,
c) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop helyezhető el.
(5) A közhasználat elől elzárt terület a közpark összterületének 10 %-át nem haladhatja meg.
(6) A fásítottság mértéke legalább 1 db fa/200 m².
(7) A legkisebb zöldfelületi mérték legfeljebb 1/3-a vízfelületként is kialakítható, amennyiben a vízmélység legalább 50 cm.
(8) A keretővezet területén az övezeteket a 38. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Törölt: :

Törölt: ¶

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy),¶
kerti vízmedence,¶
kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő¶

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: Új közpark legkisebb szélessége – kivéve a vízfolyás menti területeken – 80 m.

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),¶
<#>kerti vízmedence,¶
<#>kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,¶
kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő,

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

38.számú táblázat

Z-KP	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	sztinterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	2	-	75	5,5

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Z-VP Városi park

104. § (1) A keretővezetbe tartoznak azok a közterületi zöldfelületek, amelyek több, különböző funkciójú zöldfelületi egységre tagolhatók, és az egész város vagy városrész szabadterületi, rekreációs igényeit elégítik ki.

(2) Új városi park legkisebb szélessége 150 m.

(3) A keretővezetben:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, sport – tornapálya, gyermekjátszótér, stb.),
 - b) vendéglátó épület,
 - c) nyilvános illemlhely,
 - d) a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület
- helyezhető el.

(3) bekezdés: *Lehet, hogy tévedek, de a sétaut valószínűleg nem számít építménynek, és lehetséges, hogy a tornapálya vagy a gyermekjátszóterek egy része sem...*

I. ker. Önkormányzat

(4) Az önálló terepszint alatti létesítmény nem lehet nagyobb a park összterület 5%-ánál.

103. § és 104 § 4) bekezdés:

Kérjük a szöveget kiegészíteni a következővel: „a meglévő park növényzete alatt legalább 5 méter bolygatatlan földréteg megtartásával, bányászati módszerrel alakítható csak ki.”

(5) A közhasználat elől elzárt terület a városi park összterületének 5%-át nem haladhatja meg, de legfeljebb 1 ha lehet.

(6) A melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) kerti építmény,

c) állattól, állatkifutó,

d) trágyatároló, komposztáló,

e) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(7) A fásítottág mértéke legalább 1 db fa/200 m².

(8) A legkisebb zöldfelületi mérték legfeljebb 1/3-a vízfelületként is kialakítható, amennyiben a vízmélység legalább 50 cm.

(9) A keretővezet területén az övezeteket a 39. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
<#>kerti vízmedence,
kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tölő legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

39.számú táblázat

Z-VP	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett

paraméter típusa	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	-	2	-	75	12,5

104. § (8) bekezdés

A maximális építménymagasság értékének jelentős csökkentése, mivel városi park területén az teljes mértékben indokolatlan.

XI. ker. Önkormányzat

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Z-KÜ Különleges zöldfelület

105. § (1) A keretövezetbe tartoznak a korlátozott rekreációs használatú, speciális szabadterületi funkciójú közterületi zöldfelületek.

(2) A keretövezetben kizárólag

- a lezárt és felszámolt temetők helyén kegyeleti park,
- régészetiileg védett területen régészeti park,
- szoborkert,
- kegyeleti kert

létesíthető.

(3) A keretövezetben:

- a pihenést és ismeretterjesztést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, leletbemutató szekrény stb.),
- a terület fenntartásához (üzemeltetéséhez) szükséges épület

helyezhető el.

(4) Az övezetben terepszint alatt csak gépészet céljára szolgáló építmény létesíthető.

(5) A melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- kerti építmény,
- szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(6) A közhasználat elől elzárt terület a terület 20%-át nem haladhatja meg, de legfeljebb 5000 m² lehet.

(7) A keretövezet területén az övezeteket a 40. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

40.számú táblázat

paraméter típusa	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	-	2	-	50	4,5

Ha csak a terület fenntartásához szükséges építmény helyezhető el, akkor mihez kell 40%-os beépítettség. Csak a szintalattit tudom elképzelni, de akkor azt kellene írni.

VI. ker. Önkormányzat

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: pihenés céljára szolgáló

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: műtárgy

Törölt: <#>kerti vízmedence,¶¶
<#>kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,¶¶Törölt: <#>Régészeti park területén a melléképítmények közül (5) bekezdésben felsoroltakon túl¶¶
<#>közmű-becsatlakozási műtárgy,¶¶
<#>lábán álló kerti tető (leletbemutató hely fölött) legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel.¶¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: Budapesti

Z-EZ Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelület

106. § (1) A keretövezetbe az alábányászott, alapincézett illetve közlekedési pályák által közbezárt, a funkcionális használatot korlátozó terepviszonyok, illetve környezeti terhelések miatt közhasználatra nem szánt zöldfelületek tartoznak.

Törölt: ,

(2) A keretövezetben épületet elhelyezni – az alábányászott, alapincézett területek kivételével – nem lehet.

Törölt: telket alakítani,

A 106.§ (2) bek. szerinti kivétel jogosultságának felülvizsgálata indokolt. Ugyanis éppen az alapincézett területen nem kívánatos a telekalakítás és a beépítés arra is tekintettel, hogy a Z-EZ keretövezet a beépítésre nem szánt terület része. Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(3) A keretövezetben új, terepszint alatti építményként csak térszín alatti gépjárműtároló létesíthető.

Törölt: <#>A keretövezetben csak a terület fenntartásához szükséges – kivéve (4) bekezdés - építmény helyezhető el.¶

(4) Az alapincézett területeken építményt elhelyezni geológiai, hidrogeológiai és üregvizsgálatok megengedő eredménye esetén lehet.

Formázott: Felsorolás és számozás

(5) A keretövezet területén az övezeteket a 41. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

41.számú táblázat

Z-EZ	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	színterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	-	-	2	75	-	4,5

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 40

Törölt: 1,5

A közlekedési pályák (közterületek) által közbezárt területen szükséges és indokolt esetben felmerülhet telekalakítás (telekhatár-korrektció, telekegyesítés, stb.) jogos igénye, amelyet a (2) bekezdés megtilt. A Z-EZ jelű keretövezet beépítésre nem szánt terület, ezért az OTÉK előírása alapján a beépítési mérték legfeljebb 5 % lehet, a táblázatban közölt 40%-os értékkel szemben. Épület elhelyezésének tiltása esetén egyébként sem értelmezhető a telek beépítése. Városrendezési Ügyosztály

106. §. Az ezzel kapcsolatos kérdéseket az I. kerületet érintő első gondolatsorban rögzítettük. I. ker. Önkormányzat

106. §:

A közhasználatra nem szánt zöldfelület beépítettségére a többi zöldterülethez hasonlóan és a tervezett 40%-tól eltérően 2%-ot javasunk. Védegylet

A 41. táblázat 40%-os legnagyobb beépítettség mértéke ellentétes az OTÉK 27.§ (5) bek. előírásával, ezért 2%-ra javítandó! Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

ERDŐTERÜLETEK

Általános előírások az erdőterületekre

107. § A keretövezetben épületet elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

Törölt: telket alakítani és azon közutat, gépjármű-várakozóhelyet létesíteni, valamint épületet,

Törölt: építményt

Törölt: – köztárgyak kivételével –

Törölt: Budapesti

Az erdőterületeknél indokolatlan a közút, a parkolók és egyéb építmények elhelyezését KSZT készítéséhez kötni. Javasoljuk, hogy KSZT készítése csak közterületszabályozás és épület-elhelyezés esetén legyen követelmény. Valamennyi keretövezetben 0% a legkisebb zöldfelületi mérték, amely elfogadhatatlan. Városrendezési Ügyosztály

E-T Turisztikai erdő

108. § (1) A keretövezetbe a védelem alá nem vont egészségügyi-szociális, turisztikai erdők tartoznak.

(2) A keretövezet területén, szabadon álló beépítési mód szerint, kizárólag:

- erdészház és melléképítményei,
- vendéglátó épület,
- vendégház, turistaház, menedékház maximálisan 50 fő befogadóképességgel,
- lovak turizmus építménye,
- épített kilátóhely,
- vadles, madárvárta,
- vadbemutató- és vadaskert építménye,
- vadvédelmi célú, épületnek nem minősülő építmény,
- erdei tornapálya és épületnek nem minősülő építménye,
- téli sportpálya és építménye,
- a pihenés épületnek nem minősülő építménye,
- az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
- az erdőterület fenntartását szolgáló építmény,
- biztonsági okokból szükséges őrház,

helyezhető el.

Törölt: nem önálló építményként
szolgálati lakóépület (

Törölt:)

Törölt: i

Törölt: ,

Törölt: <#>közlekedési építmény,¶
<#>lávvezeték¶

A turisztikai erdőben az erdészház miért nem lehet önálló építmény? (2) bekezdés)

I. ker. Önkormányzat

A nem önálló építményként szolgáló lakóépületnél nem tisztázott, hogy mivel kell együtt lennie.

Az erdőterület fenntartását szolgáló építmény lehetőséget ad lakás elhelyezésére is.

XVI. ker. Önkormányzat

108. § (2) bekezdés c) és d) pontok:

A pontok törlését javasoljuk, mert a szállodaépítés veszélyét hordozzák magukban.

Védegylet

(3) A keretövezetben a melléképítmények közül:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatöl, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő

helyezhető el.

Törölt: épített tűzrakóhely

(4) A keretövezetben kialakított telken egyenként legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű épület létesíthető.

Az 500 m² max. alapterület meghatározás túlzott mértéket jelent.

XVI. ker. Önkormányzat

(5) A keretövezet területén az övezeteket a 42. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

42.számú táblázat

	Az övezet képzésénél
--	----------------------

Törölt: Budapesti

E-T	a telekre meghatározható					az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület		beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek							
általános határértékek	10.000	-	0	-	-	-	5
<u>épület elhelyezése esetén</u>	100.000	-	3	-	-	-	5,5

42. sz. táblázat és 43. sz. táblázat: A legkisebb zöldfelületi mérték (90%) miért nincs előírva?
Levegő Munkacsoport

Az erdőterületeknél indokolatlan a közút, a parkolók és egyéb építmények elhelyezését KSZT készítéséhez kötni. Javasoljuk, hogy KSZT készítése csak közterületszabályozás és épület-elhelyezés esetén legyen követelmény. Valamennyi keretövezetben 0% a legkisebb zöldfelületi mérték, amely elfogadhatatlan.
Városrendezési Ügyosztály

BVKSZ szerint épület elhelyezésére kialakítható legkisebb telekterület 3000 m², a BÉK szerint viszont ez az érték 100000 m². (!!!) Valószínűsíthető, hogy elírás történt, mivel a védett turisztikai erdőhöz tartozó érték is „csak” 10000 m².
XXIII. ker. Önkormányzat

100.000 m² min. telekmértéknél a 3 % beépítési mérték max. 5 db 500 m² alapterületű épületet jelent. (Egy egész erdészeti telep, pl. a Pilisben nincs ekkora) Ez az erdőterületek beépítését jelenti! Elfogadhatatlan! A beépítési %-ot csökkenteni kell 1%-ra. Szintterület mutató, építménymagasság hiányzik. Az erdőben létesíthető beépítés mértékét a ténylegesen erdő művelési ágban lévő területhez kell kötni, mert ez beindíthatja a magántulajdonú területek erdősítését. A 42. sz. táblázatban szereplő 3%-os beépíthetőség a legkisebb telekterület esetén is nagy beépíthetőséget jelent és szükséges lenne a legkisebb beépíthető telek meghatározása is ! (100.000 m²) A meglévő, ennél kisebb méretű telkek ne legyenek beépíthetőek!

A zöldfelület mértékét a keretövezet esetében is rögzíteni kell, javasolt érték: 90%.

XVI. ker. Önkormányzat

108 §:

Az erdőterületen a legkisebb zöldfelület mértékét a jelenleg hatályos előírással megegyezően 90%-ban javasoljuk meghatározni.
Védegylet

E-TV Védett turisztikai erdő

109. § (1) A keretövezetbe az országos és helyi védelem alá vont erdőterületek tartoznak.

(2) A keretövezet területén, a szabadonálló beépítési mód szerint:

- vendéglátás építményei,
 - erdésház,
 - épített kilátóhely,
 - vadles, madárvárta,
 - vadbemutató- és vadaskert építménye,
 - vadvédelmi célú, épületnek nem minősülő építmény,
 - a pihenés épületnek nem minősülő építménye,
 - a testedzés épületnek nem minősülő építménye,
 - az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei
 - az erdőterület fenntartását szolgáló építmények,
 - biztonsági okokból szükséges őrház
- helyezhető el.

Az erdésház létesítését a valóban szükséges erdőterület nagyságához kell kötni (50 ha felett). Az erdőterület fenntartását szolgáló építmény lakás is lehet, amelynek elhelyezése nem indokolt.
XVI. ker. Önkormányzat

Törölt: <#>vendégház, turistaház, menedékház maximálisan 50 fő befogadóképességgel, ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: e

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ak

Törölt: ,

Törölt: <#>közeledési építmények, ¶
<#>lávvezeték¶

Törölt: k

Törölt: Budapesti

109. § (2): bekezdés b) pont:

Törleszt javasoljuk, mert szintén a szállodaépítés veszélyét hordozzák magukban
Védegyelet

(3) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állattól, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,

helyezhető el.

(4) A keretövezetben kialakított telken egyenként legfeljebb 200 m² bruttó alapterületű épület létesíthető.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 43. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

43.számú táblázat

E-TV	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						
általános határértékek	10.000	-	0	-	-	-
épület elhelyezése esetén	100.000	-	0.02*	-	-	4.5

* OTÉK-tól való eltérés

42. sz. táblázat és 43. sz. táblázat: A legkisebb zöldfelületi mérték (90%) miért nincs előírva?
Levegő Munkacsoport

E-VE Védő erdő

110. § (1) A keretövezetbe a környezet védelmét és az egymást zavaró területhasználatok elválasztását szolgáló erdőterületek és erdősávok tartoznak.

(2) A keretövezetben épület nem helyezhető el.

(3) A keretövezetben az épületnek nem minősülő építmények közül csak biztonsági okokból szükséges építmények helyezhetők el

Az erdőterületek fenntartását szolgáló építmények meghatározása szükséges.
XVI. ker. Önkormányzat

A 110.§. (3) a 111.§. (2) bek. előírásának felülvizsgálata szükséges, mert az Étv. 2.§. 9. pontja szerint az épület fogalom meghatározása jelentősen módosult!
Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(4) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy helyezhető el.

(5) A keretövezet területén az építési övezeteket a 44. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Törölt: épített tűzrakóhely

Törölt: ,

Törölt: g) . kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 0,02

Törölt: 4,5

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>A KERETÖVEZETBEN AZ ÉPÜLETNEK NEM MINŐSÜLŐ ÉPÍTMÉNYEK KÖZÜL CSAK: ¶

Törölt: <#>az erdőterület fenntartását szolgáló építmények,¶

Törölt: . biztonsági okokból szükséges építmények,¶ közlekedési építmények,¶ távvezetékek¶ helyezhetők el

Törölt: Budapesti

44.számú táblázat

paraméter típusa	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
terület	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
m ²	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	-	-	0	0	-	-

Az erdőterületeknél indokolatlan a közút, a parkolók és egyéb építmények elhelyezését KSZT készítéséhez kötni. Javasoljuk, hogy KSZT készítése csak közterületszabályozás és épület-elhelyezés esetén legyen követelmény. Valamennyi keretővezetben 0% a legkisebb zöldfelületi mérték, amely elfogadhatatlan.

Városrendezési Ügyosztály

E-TT természeti terület

111. § (1) A keretővezetbe a nem erdő jellegű, de természetes, vagy természetközeli társulással borított, az altalaj és/vagy egyéb geológiai adottságok (pl. karszt) miatt, illetőleg a környezet eredeti állapotában való megőrzésére kijelölt (pl. mocsár, keserűvízes terület, sziklagyep), védett és nem védett területek tartoznak.

Az erdőterületeknél indokolatlan a közút, a parkolók és egyéb építmények elhelyezését KSZT készítéséhez kötni. Javasoljuk, hogy KSZT készítése csak közterületszabályozás és épület-elhelyezés esetén legyen követelmény. Valamennyi keretővezetben 0% a legkisebb zöldfelületi mérték, amely elfogadhatatlan.

Városrendezési Ügyosztály

A (2) bekezdésben tillja az épületek elhelyezését, míg a (3) bekezdésben őrházak létesítését megengedi.

Városrendezési Ügyosztály

(2) A keretővezetben az épületnek nem minősülő építmények közül csak:

- kilátóhely,
- vadles, madárles,
- vadbemutató- és vadaskert építményei,
- vadvédelmi építmények,
- az ismeretterjesztés építményei,
- az erdőterület fenntartását szolgáló építmények

helyezhetők el.

(3) A melléképítmények közül csak közmű-becsatlakozási műtárgy helyezhető el.

(4) A keretővezet területén az építési övezeteket a 45. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

45.számú táblázat

E-TT paraméter típusa	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
terület	terület	beépítési mérték	szintterületi mutató	zöldfelületi mérték	építménymagasság	
m ²	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
határértékek						
általános határértékek	10.000	-	0	-	-	-
épület elhelyezése esetén	100.000	-	0,01	-	-	4,5

111. §

Az erdőterületen a legkisebb zöldfelület mértékét a jelenleg hatályos előírással megegyezően 90%-ban javasoljuk meghatározni.

Védegyelet

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Má Általános mezőgazdasági terület

112. § (1) A keretővezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és halászat területei, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint az ezekhez szükséges gazdasági építmények helyezhetők el.

(2) A melléképítmények közül a keretővezetben:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény,

e) háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,

f) állattól, állatkifutó,

g) trágyatároló, komposztáló,

h) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

i) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.

(3) A keretővezetben építményt elhelyezni csak szabadon álló módon, legalább 20.000 m² terület nagyságú telken lehet.

(4) A keretővezetben lakás nem építhető.

A bekezdés megfogalmazása nem egyértelmű. Gazdasági tevékenység 2 ha-nál kisebb területen is „elhelyezhető”. 2 ha területhez (kb. 4 hold) tanyát létesíteni mezőgazdasági szempontból irreális. A beépítés lehetőségét teremti meg, a művelés kötelezettsége nélkül.

XVI. ker. Önkormányzat

5 ha területhez kötött lakóépület építési lehetőség, a beépítés lehetőségét teremti meg a művelés kötelezettsége nélkül. „Budapesti tanyavilág”.

Lehetőséget ad a „tanya”, valójában „nagytelkes” úrilak építéséhez. A 3%-os beépítési mérték 20 000 m²-nél 600 m², 50 000 m²-nél 1500 m² területű épületmonstrumokat is jelenthet. Az épület méreteket maximalizálni kellene.

XV. ker. Önkormányzat

112. § (5) bekezdés engedi mezőgazdasági területeken önálló lakóépület építését, telekmérettől függően. támogatjuk a minél nagyobb telekméret meghatározását a mezőgazdasági területek beépíthetősége feltételének tekintetében.

FVM FŐVÁROSI ÉS PEST MEGYEI FÖLDMŰVELÉSÜGYI HIVATAL

AGRÁRGAZDASÁGI ÉS VIDEKFEJLESZTÉSI OSZTÁLY

(5) A keretővezet területén az övezeteket a 46. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

46.számú táblázat

Má	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	építménymagasság m
határértékek						

Törölt: és a gazdálkodással kapcsolatos ottlakás céljára szolgáló

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: (hintá, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)

Törölt: <#>napkollektor,¶¶
<#>kerti épített tűzrakóhely,¶¶
<#>kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,¶¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő,¶¶

Törölt: az ottlakást igénylő gazdasági tevékenység csak legalább 2 ha területű telken helyezhető el, melyen legfeljebb egy, a gazdasági épülethez kapcsolódó lakás építhető részleges közművesítésig biztosításával.

Törölt: <#>A keretővezetben önálló lakóépület csak legalább 5 ha területű telken helyezhető el.¶¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: Budapesti

általános határértékek	-	-	-	-	-	-	-
építmény elhelyezése esetén	20.000	-	3	-	-	-	-

Törölt: 3

Törölt: 6,5

112. § (6) bekezdés

A minimális telekméret és a maximális épülettömeg meghatározása.

XI. ker. Önkormányzat

112 §:

Mezőgazdasági területen a jelenlegi szabályozással megegyezően – a legkisebb zöldfelület mértékét 80%-ban, birtokközpont területén 30%-ban javasoljuk meghatározni. Ha szükséges, *-gal meg lehet jegyezni az időnyelget.

Védegyelet

Mk Kertes mezőgazdasági terület

113. § (1) A keretövezetben a kiskertes és kistelkes mezőgazdasági tevékenységgel, kertgazdálkodással, kertműveléssel egybekötött pihenés és rekreáció építményei helyezhetők el.

Az (1) bekezdésben szereplő „pihenés és rekreáció építményei” között a lakás nem szerepel. Ez nyomtatékosítva van a (4) bekezdésben. A kérdés csupán az, hogy ezt hogyan tudják az „életben” biztosítani?

Ebben az övezetben különösen fontos, az épülettömegek, az egyszeri épületnagyság meghatározása is, hiszen gyakori lehet, hogy a telkek összevonásával olyan nagyságrendű új telek alakul ki, amelynek akár 3%-os beépítettsége is hatalmas, a környezetbe nem illő épülettömeget tesz építhetővé!

I. ker. Önkormányzat

A 113.§. előírásának felülvizsgálata szükséges, ugyanis az Mk. jelű kertes mezőgazdasági terület, mint a korábbi zártkerti terület ma már és a jövőben semmiképpen sem tartható fenn jogszövegen a beépítésre nem szánt területen. Erre vonatkozóan az OTÉK 29.§. (2) bek. 2. pontja sem teszi lehetővé a továbbiakban az üdülés-pihenés rekreációs rendeltetésű épület létesítését. Csak egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) létesítését.

Zöldövezet Közhazsnú Egyesület

(2) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- kerti építmény,
- zöldségverem,
- komposztáló,

helyezhetők el.

(3) A keretövezetben építményt elhelyezni szabadonálló módon lehet.

(4) A keretövezetben tartós ottlakás célját szolgáló építmény nem létesíthető.

Tartós ott lakás célját szolgáló építmény (lakás?) létesítésének tilalma nem zárja ki a lakcímkénti bejelentkezéssel történő állandó ott tartózkodást.

XVI. ker. Önkormányzat

(5) A keretövezetben használat tartására építmény nem létesíthető.

(6) Présház – mint mezőgazdasági technológiai épület – csak szennyvízcsatorna-csatlakozással rendelkező telken létesíthető.

A bekezdésben foglalt telekmegosztás csak speciális esetekben, akkor lehetséges, ha a telek két útra nyílik. A nyeles telek kialakítása pedig a tervezet 5. §-a szerint nem lehetséges.

XVI. ker. Önkormányzat

(7) A keretövezetben kialakított telken egyenként legfeljebb 50 m² bruttó alapterületű épület létesíthető.

Törölt: (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz)

Törölt: <#>kerti épített tűzrakóhely,¶¶
<#>kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,¶¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: ,

Törölt: <#>kerti szabadlépcső (terelőlépcső) és lejtő¶¶

Törölt: <#> Ha a korábban már kialakított, közvetlenül szomszédos földrészek területére csak együttesen éri el a legkisebb, építmény elhelyezésére alkalmas telekméretet, azok tulajdonosai – megállapodás alapján – egy közös gazdasági épületet helyezhetnek el.¶¶
<#>Az előírt legkisebb telekméretet többszörösen meghaladó, legalább 10 m széles, meglévő földrészlet keresztirányban megosztható, ha azt a kialakult állapot, az értékes növénykultúra, a terepviszonyok, illetőleg az úthálózat azt indokolta és lehetővé teszi.¶¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

(8) A keretövezet területén az építési övezeteket a 47. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Formázott: Felsorolás és számozás

47.számú táblázat

Mk	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	
határértékek						
általános határértékek	720	-	3	-	-	4,5

113. § (9) bekezdés

Javasolt a maximális épülettömeg meghatározása.

XI. ker. Önkormányzat

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Mb Birtokközpont területe

Van ez egyáltalán valahol Budapesten?

III. ker. Önkormányzat

114. § (1) A keretövezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és halászat területei, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás, valamint az ezekhez szükséges gazdasági és a gazdálkodással kapcsolatos otthlakás céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Mb keretövezet kizárólag az 1. számú mellékletben lehatárolt területeken, KÉSZ alapján jelölhető ki.

(3) A melléképítmények közül a keretövezetben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- közműpótló műtárgy,
- hulladéktartály tároló,
- kerti építmény,
- háztartási célú kemence, hűsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatöl, állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhetők el.

(4) A keretövezet területén az építési övezeteket a 48. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

Törölt: <#>napkollektor,¶
<#>épített tűzrakóhely,¶
<#>kerti lugas, lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes felülettel,¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: <#>kerti szabadlépcső,¶

48.számú táblázat

Mb	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zöldfelületi mérték %	építménymagasság m	
határértékek						
általános határértékek			40			

Törölt: e

Törölt: a

Törölt: e

Törölt: ja

Törölt: e

Törölt: 5.000

Törölt: 7,5

Törölt: Budapesti

A 114.§ és 115.§. előírásának felülvizsgálata és módosítása szükséges, ugyanis az ellentétes az OTÉK 29.§. (2) bek. 3. pont előírásával, amely szerint „az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.”

Az OTÉK 29.§. (3) bek. előírása szerint lakóépület is létesíthető, ha a telek szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágba tartozik és legalább 3000 m² területű, illetőleg egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterületű és a (2) bek. 3. pontjában meghatározott beépítettség felét nem haladja meg. A 48. táblázatban a legalább 5000 m² területű telken megengedett 40%-os beépítettség tehát jogszerűt!
Zöldövezet Közhasznú Egyesület

Me Erdőterületfejlesztésre kijelölt, mezőgazdasági terület

115. § (1) A keretővezet a távlatban erdőfejlesztésre kijelölt, jelenleg mezőgazdasági területeket foglalja magába.

(2) Az Me keretővezet csak ideiglenesen – az FSZKT előzetes módosítása alapján - és kizárólag az 1. számú mellékletben jelenleg E-T keretővezetbe sorolt területeken alakítható ki.

(3) A keretővezet területén kizárólag gazdasági – termény- és termelési eszköztároló – építmény helyezhető el.

(4) A melléképítmények közül a keretővezetben:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) komposztáló,

d) zöldségverem

helyezhető el.

(5) A keretővezetben építményt elhelyezni szabadonálló módon lehet.

(6) A keretővezetben elhelyezett építmények alapterülete egyenként a 300 m²-t nem haladhatja meg.

(7) A keretővezet területén az építési övezeteket a 49. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

49.számú táblázat

Me	Az övezet képzésénél					
	a telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	terület m ²	beépítési mérték %	szintterületi mutató m ² /m ²	zoldfelületi mérték %	építménymagassága m	építménymagassága m
határértékek						
általános határértékek	10.000	-	2	-	-	4,5

KSZT-ben jóváhagyott érték egyes övezetekben legkisebb-legnagyobb építménymagasságra 3,5 – 7,5 m, illetve kivételes esetben 15,0 m, a BÉK szerint viszont 7,5 – 12,5 m.

XIII. ker. Önkormányzat

Az övezet kijelölésének nincs értelme.

XVI. ker. Önkormányzat

VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

V-VT1 Vízbeszerezési területek

116. § (1) A keretővezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt, az FSZKT-ban (1.számú melléklet) területileg lehatárolt, a főváros ivóvízellátását biztosító víznyerő helyek (fűrt- és csápos kutak, galériák, forrásfoglalások, stb.), azok védőterületei és védőidomai, valamint a főváros közigazgatási határán belül levő jelentősebb vízbázisok területei.

(2) A keretövezetben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon és műszaki-technológiai létesítményeken kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- a) iroda,
- b) raktár,
- c) járműtároló

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) kerti építmény,
- f) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad.

(5) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévő műtárgyak, műszaki-technológiai létesítmények megváltoztatása, átalakítása csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott feltételek és előírások szerint történhet.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: szabadlépcső (terelepcső) és lejtő

Törölt: Ennek során előírható a tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi hatástanulmány készítése.

*A 116. §-119. §. előírásának az OTÉK 30. §. előírásával való összhangba hozása szükséges!
Zöldövezet Közhazsnú Egyesület*

*Környezetvédelmi hatástanulmány készítését a szakhatóságok a vonatkozó ágazati jogszabályok alapján írják elő, szükségtelen ennek lehetőségét rögzíteni.
Városrendezési Ügyosztály*

V-VT2 Víz tárolási létesítmények területei

117. § (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt területek, melyek az ivóvíz szétosztásához, a vízszolgáltatás biztonságához szükséges zárt víztároló műtárgyak, építmények (medence, zárkamra, nyomásfokozó gépház, műhely, raktár, stb.) elhelyezésére szolgálnak.

(2) A keretövezetben a tevékenységet kiszolgáló műtárgyakon és műszaki-technológiai létesítményeken kívül csak a tevékenységhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló:

- a) szolgálati lakás,
- b) szociális épület,
- c) iroda,
- d) raktár,
- e) járműtároló

helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) kerti építmény,
- f) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A keretövezet területén új építményt elhelyezni csak KSZT alapján szabad.

(5) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévő műtárgyak, műszaki-technológiai létesítmények megváltoztatása, átalakítása csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott feltételek és előírások szerint történhet. Ennek során előírható a tevékenységre vonatkozó környezetvédelmi hatástanulmány készítése.

Törölt: (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal)

Törölt: szabadlépcső (terelepcső) és lejtő

Törölt: Budapesti

V-FV Folyóvizek medre és partja

118. § (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt területek, melyek magukban foglalják a meder, a partvédő- és árvédelmi művek, a vízvezetés és a vizek levonulását szabályozó létesítmények, valamint a parti sáv területeit.

(2) A keretövezetben kizárólag az árvízvédelem létesítményei és műtárgyai, a meder használatával, fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő-jelzőállomás, vízi létesítmény, hidpillér továbbá kikötői, rév- és kompátkelőhelyi, vízi rendészeti épület, építmény helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy

helyezhető el.

(4) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévők átépítése, áthelyezése KSZT alapján, a vízügyi létesítményekre vonatkozó előírások szerint történhet.

V-ÁV Állóvizek medre és partja

119. § (1) A keretövezetbe tartoznak az állóvizek medrei, a partvédő művei, a víztározás és a vízszintet szabályozó létesítmények, valamint a parti sáv területei.

(2) A keretövezetben kizárólag a vízgazdálkodás létesítményei és műtárgyai, a meder használatával, fenntartásával közvetlenül összefüggő megfigyelő – jelzőállomás, vízi létesítmény, továbbá vízi rendészeti épület, építmény, illetve horgász-állás helyezhető el.

(3) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy

helyezhető el.

(4) Új létesítmény elhelyezése vagy a meglévők átépítése, áthelyezése KSZT alapján, a vízügyi létesítményekre vonatkozó előírások szerint történhet.

IV. FEJEZET

ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYZATTAL NEM RENDELKEZŐ TERÜLETEKRE VONATKOZÓAN

Törölt: A KÉSZ HATÁLYBA
LÉPÉSÉIG

120. § (1) Az Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 keretövezetek területére a KÉSZ által építési övezetbe történő besorolásig a keretövezeti előírásokat az alábbi kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) Az Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4 keretövezetek területén a **44. § (2)** bekezdés helyett a következő előírást kell alkalmazni:

A keretövezet területén

- a) oktatási,
- b) művelődési és kulturális,
- c) egészségügyi

alapintézmény elhelyezése esetén a beépítés mértéke az 50. – 54. számú táblázat szerinti értékhez képest 5%-kal növelhető.

120. §-125. §-ig: E rész „az átmeneti rendelkezések a KÉSZ hatálybalépéséig”, de nem teljesen világos, hogy ezeket a már hatályos KÉSZ-ekkel rendelkező építési szabályozásnál is használni kell-e?

Törölt: Budapesti

Teljesen egyértelművé kell tenni azt, hogy amennyiben a hatályos Kerület Építési Szabályozás értékei az új BÉK értékeivel nem szinkronizálnak, mely értékeket és mikortól kell figyelembe venni, illetve van-e egy korrekciós kötelezettségi határidő? Lásd majd később.

Mindenesetre a kerületünkben legalább egy komoly kérdést vet fel a keretövezeti szintterületi mutatók csökkentése.

A meglévő, és igen sokat szenvedett, rossz állapotú épületállományunk rekreációja érdekében jelenleg a meglévő épületek tetőterei egy szintben a kerületi mutatók túllépésével, de legfeljebb a fővárosi határértékig túlléphetők, hogy az így nyert haszon az épületre fordítható legyen. Ha e felső (fővárosi) határérték csökken, akkor előfordulhat, hogy a meglévő és egyébként beépítésre alkalmas tetőtereket sem lehet már hasznosítani, ami az épület rehabilitációja érdekében nem lenne kívánatos.

Általános szabályként tehát javasoljuk megfontolni olyan fővárosi rendelkezést, amely: az 1945 előtt megépült lakóépület, meglévő tetőterének beépítése esetén a szintterületi keretérték túllépését egyéb szigorú feltételek mellett megengedi.

I. ker. Önkormányzat

120. 121. 123. §

Az átmeneti rendelkezések a keretövezetek területére vonatkozó előírásokkal együtt sem biztosítják a folyamatosságot, amely az egyes területek évtizedek alatt lezajlott fejlődését biztosították. A jelenleg érvényes BVKSZ-től és nemkülönben a KVSZ-től olyan mértékű túlépítési lehetőséget biztosítanak a rendelkezések, amelyek jövőrehatóan beépítési és városképi eltéréseket okoznának. Az egyes területekre kidolgozott adottságait, történelmi hagyományait figyelembe vevő szabályozások akárcsak időszakos hatálytalanítása nem megengedhető.

XVI. ker. Önkormányzat

121. § Az Lk-2 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 50. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

50.számú táblázat

Lk-2 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- kisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legna- gyobb
	területe		szeles- sége	mély- sége	beépítési mérték	szint- területi mutatója	zöld- felületi mérték	megengedett építmény- magassága
	m ²		m	m	%	m ² /m ²	%	m
Budán Szabadon álló	1000	-	20	30	20	0,75	65	-
Pesten Szabadon álló	1000	-	20	30	30	1,15	55	-

120. 121. 123. §

Az átmeneti rendelkezések a keretövezetek területére vonatkozó előírásokkal együtt sem biztosítják a folyamatosságot, amely az egyes területek évtizedek alatt lezajlott fejlődését biztosították. A jelenleg érvényes BVKSZ-től és nemkülönben a KVSZ-től olyan mértékű túlépítési lehetőséget biztosítanak a rendelkezések, amelyek jövőrehatóan beépítési és városképi eltéréseket okoznának. Az egyes területekre kidolgozott adottságait, történelmi hagyományait figyelembe vevő szabályozások akárcsak időszakos hatálytalanítása nem megengedhető.

XVI. ker. Önkormányzat

122. § (1) Az Lke-1 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 51. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

(2) Az Lke-1 keretövezet zártosú beépítésre vonatkozó előírásai nem érvényesíthetők.

(3) Ikres vagy oldalhatáron álló beépítési módnál maximum 2 lakás építhető.

51.számú táblázat

Lke-1	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- kisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legna- gyobb
			szeles- sége	mély- sége	beépítési	szint-	zöld-	megengedett

Törölt: Budapesti

keretövezet	területe		sége	sége	mértéke	területi mutatója	felületi mértéke	építmény-magassága	
	m ²		m	m	%	m ² /m ²	%	m	m
Szabadon álló	800	-	16 S18*	30	25	0,7	60	-	7,5
Ikres	500	1000	11 S13*	30	25	0,7	60	-	7,5
Oldalhatáron álló	800	-	14	30	25	0,45	60	-	5,0

*S = saroktelek esetén

Törölt: (

Törölt:)

123. § (1) Az Lke-2 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 52. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

(2) Ikres vagy oldalhatáron álló beépítési módnál maximum 2 lakás építhető.

52.számú táblázat

Lke-2 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- kisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legna- gyobb
	területe		széles- sége	mély- sége	beépítési mértéke	szint- területi mutatója	zöld- felületi mértéke	megengedett építmény- magassága
	m ²		m	m	%	m ² /m ²	%	m
Szabadon álló	1000	-	16 S18*	30	15	0,4	70	-
Ikres	500	1000	11 S13*	30	15	0,4	70	-
Oldalhatáron álló	800	-	14	30	15	0,25	70	-

*S = saroktelek esetén

Törölt: (

Törölt:)

120. 121. 123. §

Az átmeneti rendelkezések a keretövezetek területére vonatkozó előírásokkal együtt sem biztosítják azt a folyamatosságot, amely az egyes területek évtizedek alatt lezajlott fejlődését biztosították. A jelenleg érvényes BVKSZ-től és nemkülönben a KVSZ-től olyan mértékű túlépítési lehetőséget biztosítanak a rendelkezések, amelyek jövőrehatóan beépítési és városképi eltéréseket okoznának. Az egyes területekre kidolgozott adottságait, történelmi hagyományait figyelembe vevő szabályozások akárcsak időszakos hatálytalánítása nem megengedhető.

XVI. ker. Önkormányzat

124. § Az Lke-3 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 53. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

Törölt: (1)

53.számú táblázat

Lke-3 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- kisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legna- gyobb
	területe		széles- sége	mély- sége	beépítési mértéke	szint- területi mutatója	zöld- felületi mértéke	megengedett építmény- magassága
	m ²		m	m	%	m ² /m ²	%	m
Szabadon álló	1000	-	20	30	15	0,4	75	-

A szabályzat hatályosulásának kérdéseiről részletesen kifejtve!

VI. ker. Önkormányzat

Sem a BÉK, sem a BVKSZ nem kezeli az OTÉK szerinti csoportos beépítési módot, mely szerint a megengedett legkisebb telekméret 180 m², holott a területünkben (Tusa utca környékén) jóváhagyott KSZT-ben ilyen beépítési mód már kialakult állapotként jelen van.

XIII. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

125. § Az Lke-4 jelű keretövezet telkeinek előírt legkisebb és legnagyobb megengedett méreteit, a beépítés legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét, a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét az 54. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

54.számú táblázat

Lke-4 keretövezet	az építési telek						az épület	
	leg- kisebb	leg- nagyobb	leg- kisebb	leg- kisebb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legna- gyobb
	területe		szeles- sége	mély- sége	beépítési mértéke	szint- területi mutatója	zöld- felületi mértéke	megengedett építmény- magassága
	m ²		m	m	%	m ² /m ²	%	m
Szabadon álló	2000	-	24	50	10	0,25	80	-
								6,5

V. FEJEZET

A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERVRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

AZ 1. SZÁMÚ MELLÉKLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

V. fejezet: Rendkívül zavaró, hogy a keretterv vonatkozó előírásokat „melléklet” szavak alatt szerepelteti a tervezet. Véleményem szerint a mellékletnek egy adott jogszabályban folyamatosan növekvő §-sal történő szerepeltetése jogszabályszerkesztés-ellenes.

E rendelkezések egy része egyébként is a BÉK szerkesztésére és kialakítására vonatkozik, tehát véleményem szerint ezt a részt jelentősen felül kell vizsgálni, és egy részét (határozati formában) le kell választani a BÉK-ről.

Felesleges rendelkezéseket is tartalmaz, lásd pl. 130. § (1) bekezdését, amelynél a „helyett” szó helyett „és”, az „is” szó helyett „egyaránt” szó sokkal értelmesebbé tenné a rendelkezést.

Ugyanitt a (2) bekezdésnél például a „lehetőleg” szóval az aluljárók létesítését kellene preferálni, egyébként a rendelkezés teljesen fölösleges.

I. ker. Önkormányzat

126. § (1) Az 1. számú melléklet rögzíti az alábbi kötelező keretszabályozási elemeket:

- a) beépítésre szánt területek keretövezetei,
- b) beépítésre nem szánt területek keretövezetei,
- c) fejlesztési területek:
 - ca) külterületi fejlesztési terület,
 - cb) belterületi fejlesztési terület
- d) egyéb rajzi elemek:
 - da) belterületi határvonal,
 - db) területbiztosítást igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak irányadó területe,
 - dc) területbiztosítást igénylő kötőpályás közforgalmú közlekedési elemek, és vasútfejlesztés irányadó területe,
 - dd) területbiztosítást igénylő vízfolyás irányadó területe,
 - de) P+R parkoló területe, minimális kapacitása,
 - df) közúti, vasúti Duna-híd,
 - dg) közúti, vasúti felüljáró vagy aluljáró,
 - dh) kötőpályás közforgalmú közlekedési elemek felszín alatti nyomvonala,
 - di) vasút felszín alatti nyomvonala,
 - dj) vasútállomás vagy vasúti megállóhely,
 - dk) nemzetközi hajóállomás területe,
 - dl) kiemelt szabályozást igénylő összvárosi érdekű terület,
 - dm) közcélú zöldfelületi szempontból együtt kezelendő terület,
 - dn) mezőgazdasági terület zöldfelületként megtartandó része,

Törölt: szabályozása és minimális szabályozási szélessége

Törölt: Budapesti

- do) speciális szabályozást igénylő terület,
dp) árvízvédelmi mű,
e) egyéb szöveges szabályozási elemek.

Az FSZKT kötelező elemei esetében az elmúlt időszakban több gond volt a területbiztosítást igénylő főutak irányadó szabályozásának kötelező jellegével és a minimális szabályozási szélesség betartásával. Ha a tervi elem jelzése irányadó, akkor annak megkövetelése nem jogszerű. A hatályos FSZKT alkalmazása során ezek az esetek mindig felvetették az FSZKT módosításának szükségességét. Ugyanez vonatkozik a vasútfejlesztési területekre, a P+R parkolók területbiztosítására, a felszín alatti nyomvonalak eseteire. Felmerülhet a tervi elem hiánya következtében előálló FSZKT módosítási igény is (pld. új közúti Duna híd a Népsziget megközelítésére nem szerepel a tervben). Az elemek kötelező betartásától eltérő tartalmú a 129. § (2) bekezdésben foglalt meghatározás. Az itt közölt kötelező elemek nem egyeznek meg az 1. számú melléklet térképlapjainak jelmagyarázatában feltüntetettekkel.
Városrendezési Ügyszó

(2) Amennyiben a beépítésre szánt területek keretövezeti jele mellett (piros színnel jelzett) szintterületi mutató érték szerepel, az egyes keretövezetekhez tartozó határérték helyett ezt az alacsonyabb értéket kell alkalmazni.

Külterületi fejlesztési terület

127. § (1) Az 1. számú mellékletben területileg meghatározott területek belterületbe vonásának és beépítésre szánt keretövezetbe sorolásának feltétele fővárosi és az érintett kerületi önkormányzat előzetes megállapodása az infrastruktúra fejlesztésére vonatkozóan. Alapfeltétel az átsorolásra kerülő terület egészének távlati összes vízigényét biztosító víztermelő kapacitás (kutak, vízkivételi művek, vízelőkészítő berendezések és műtárgyak) megléte, biztosítani kell a vízhasználat során keletkező összes szennyvízmennyiség elvezetési lehetőségét, valamint a szükséges közlekedésfejlesztést.

(2) A 2/c. mellékletben területileg meghatározott és megnevezett külterületi fejlesztési területek belterületbe vonásának és beépítésre szánt keretövezetbe sorolásának az alábbi közlekedésfejlesztési feltételei vannak:

a) FK-X-1: A Külső Keleti körút Pesti út – M0 keleti szektor közötti szakaszának, vagy az M4 bevezető szakaszának forgalomba helyezése.

b) FK-XV-1: DBR metró rákospalotai szakaszának kiépítésével egyidejűleg valósítható meg.

c) FK-XV-2: DBR metró kiépítésével egyidejűleg valósítható meg.

d) FK-XVI-1: A Külső Keleti körút a Pesti út – M0 keleti szektor, és a Szilas-patak völgyében a Rákospalotai határártól terjedő szakaszának forgalomba helyezése.

e) FK-XVII-1: A Pesti utat és a Keresztúri utat tehermentesítő M4 bevezető szakasz forgalomba helyezése.

f) FK-XVII-2: A Pesti utat és a Keresztúri utat tehermentesítő M4 bevezető szakasz forgalomba helyezése.

g) FK-XVII-3: A Pesti utat és a Keresztúri utat tehermentesítő M4 bevezető szakasz forgalomba helyezése.

h) FK-XXI-1: Csepeli HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése és meghosszabbítása északon a Kálvin térig, délen a Csepeli temetőig.

i) FK-XXIII-1: Soroksári HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése.

j) FK-XXIII-2: Soroksári HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése.

k) FK-XXIII-3: A Szentlőrinci út 2x2 sávossá történő bővítése.

l) FK-XXIII-4: Soroksári elkerülő út forgalomba helyezése.

m) FK-XXIII-5: Soroksári HÉV Észak-déli regionális gyorsvasúttá fejlesztése.

(3) Lakóterületi vagy egyéb, a lakásépítést is lehetővé tevő keretövezetbe történő sorolása esetén az átsorolásra kerülő bruttó terület 10%-át az alapfokú ellátást biztosító létesítmények számára kell területileg meghatározott módon biztosítani.

Törölt: en

Törölt: a

Törölt: valamint

Törölt: elvezetése

Törölt: nek biztosítása

Törölt: <#>FK-III-1: M0 északi Duna híd forgalomba helyezése. ¶
<#>FK-III-2: Új 10. sz. főút – Körvasút menti körút budai szakaszának forgalomba helyezése. ¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: XXIII. és XVI. kerület közötti szakaszának

Törölt: A Külső Keleti körút kiépítése a Rákospalotai határárt és a Szilágyi út között

Törölt: <#>FK-XVI-1: M0 keleti szektorának forgalomba helyezése az M3 és az M5 autópálya között. ¶

Törölt: 2

Törölt: megvalósítása a Rákospalotai határárt és a Pesti út között.

Törölt: <#>FK-XVII-1: M0 keleti szektorának forgalomba helyezése az M3 és az M5 autópálya között. ¶

Törölt: 2

Törölt: M0 keleti szektorának forgalomba helyezése az M3 és az M5 autópálya között.

Törölt: 3

Törölt: sugár irányú út (

Törölt:)

Törölt: 4

Törölt: sugár irányú (

Törölt:)

Törölt: M0 déli szektor második pályájának forgalomba helyezése,

Törölt: .

Törölt: <#>FK-XXII-1: Körvasút menti körút (Szerémi út – Üllői út közötti szakaszának) forgalomba helyezése a Csepel – Albertfalva és Soroksári-ág Duna hidak megépítésével. ¶

Törölt: elkerülő út forgalomba helyezése.

Törölt: M0 déli szektor második pályájának forgalomba helyezése.

Törölt: utat

Törölt: kiépítése

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

127. § (3) bekezdés:

Javasoljuk az alábbi módon kiegészíteni: Lakóterületi vagy egyéb, a lakásépítést is lehetővé tevő keretövezetbe történő sorolása esetén az átsorolásra kerülő bruttó terület 10%-át az alapfokú ellátást biztosító létesítmények, másik 10%-át zöldterület számára kell területileg meghatározott módon biztosítani.
Védegyelet

(4) A területek beépítésre szánt keretövezeti besorolása külön eljárás alapján, külön jogszabályban meghatározott övezetmódosítási hatástanulmánnyal alátámasztva történik.

Belterületi fejlesztési terület

128. § (1) Az 1. számú mellékletben területileg meghatározott terület, beépítésre szánt keretövezetbe sorolásának feltétele a fővárosi és az érintett kerületi önkormányzat előzetes megállapodása az infrastruktúra fejlesztésére vonatkozóan. Alapfeltétel az átsorolásra kerülő terület egészének távlati összes vízigényét biztosító víztermelő kapacitás (kutak, vízkivételi művek, vízelőkészítő berendezések és műtárgyai) megléte, biztosítani kell a vízhasználat során keletkező összes szennyvízmennyiség elvezetési lehetőségét, valamint a szükséges közlekedésfejlesztést.

(2) Lakóterületi vagy egyéb, a lakásépítést is lehetővé tevő keretövezetbe történő sorolása esetén az átsorolásra kerülő bruttó terület 10%-át az alapfokú ellátást biztosító létesítmények számára kell területileg meghatározott módon biztosítani.

*A 128. §. (3) bekezdésben a 10%-os terület-meghatározás elnagyolt, szakmailag pongyola. A szabályozás szándéka támogatható, de nem így.
XIII. ker. Önkormányzat*

128. § (3) bekezdés:

Javasoljuk az alábbi módon kiegészíteni: Lakóterületi vagy egyéb, a lakásépítést is lehetővé tevő keretövezetbe történő sorolása esetén az átsorolásra kerülő bruttó terület 10%-át az alapfokú ellátást biztosító létesítmények, másik 10%-át zöldterület számára kell területileg meghatározott módon biztosítani.
Védegyelet

(3) A területek beépítésre szánt keretövezeti besorolása külön eljárás alapján, külön jogszabályban meghatározott övezetmódosítási hatástanulmánnyal alátámasztva történik.

Területbiztosítást igénylő szabályozási elemek

129. § (1) Az 1. sz. mellékletben szereplő területbiztosítást igénylő elemek – 126. § db), dc), dd) és de) pontja – által érintett telken új épületet elhelyezni csak KSZT alapján lehet.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő elemek tényleges helyigényét KSZT-ben vagy jelen rendelet 3. számú mellékletében kell meghatározni, az infrastrukturális elem legalább építési ütem szerinti szakaszára vonatkozó nagytávlatban várható kialakítást tartalmazó tanulmányterve alapján.

129. § (1)-(2) bekezdés

*A területbiztosítást igénylő szabályozási elemmel érintett telekalakítás esetén előírt KSZT készítési kötelezettség feltételezi a területbiztosítást igénylő, fővárosi érdekeltségű elem egzakt megadását, amely egyrészt műszaki, másrészt hatásköri (felelősségi) problémát vet fel. Az összfővárosi érdekű – valószínűleg nagyobb területre kiterjedő – területbiztosítást igénylő elem egy szakasza nem szabályozható ki és a kiszabályozást jóváhagyó testület anyagi felelősségének kérdése is felmerül. (Építési korlátozás miatti kárterítés, kisajátítási kötelezettség)
XVI. ker. Önkormányzat*

(3) P+R parkoló létesítése céljára lehatárolt területen:

- a parkolási létesítményeket a környező területfelhasználással összhangban, elsősorban parkolóházként és/vagy mélygarázként kell kialakítani,
- a meghatározott minimális kapacitás időben ütemezve is létrehozható, összhangban:

Törölt: en

Törölt: terület

Törölt: valamint

Törölt: elvezetése

Törölt: nek biztosítása

Törölt: A 2/c. mellékletben területileg meghatározott és megnevezett belterületi fejlesztési területek beépítésre szánt keretövezetbe sorolásának az alábbi közlekedésfejlesztési feltételei vannak, melyek KSZT alapján ütemezett megvalósításként is szabályozhatók:¶
<#>FB-XI-1: DBR metró kiépítésével egyidejűleg valósítható meg.¶
<#>FB-XXI-1: Csepel – Albertfalvai Nagy- és Kis-Duna-hidak vagy a Galvani Nagy- és Kis-Duna-hidak forgalomba helyezése, valamint az Észak-déli regionális gyorsvasút I. ütemének kialakítása (Csepel – Astoria).¶

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: .

Törölt: Budapesti

- ba) a tömegközlekedési hálózat fejlettségével, további fejlesztésével,
- bb) az utazási igények növekedésével,
- bc) a kialakításukra vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével,
- c) az egyes helyszíneken a P+R parkolók legalább 300 parkoló-férőhely befogadóképességgel rendelkező, de külön-külön is működőképes egységekként is kialakíthatóak,
- d) a P+R parkoló elhelyezése és kialakítása során biztosítani kell, hogy a parkoló területének elméleti súlypontja és a meghatározó tömegközlekedési megálló elméleti súlypontja között távolság nem haladhatja meg:
 - da) **legfeljebb** 500 parkoló-férőhely befogadóképességű létesítmény esetén a 300 m-t,
 - db) **legfeljebb** 1000 parkoló-férőhely befogadóképességű létesítmény esetén a 400 m-t,
 - dc) 1000 parkoló-férőhely befogadóképesség feletti létesítmény esetén az 500 m-t.

Egyéb közlekedési elemek

- 130. §** (1) A **Duna** vagy annak mellékágának keresztezésére hídszerkezetek helyett alagutak is alkalmazhatók.
- (2) A közúti, vasúti felüljárók helyett városképi szempontok figyelembevételével aluljárók is létesíthetők.
- (3) A kötöttpályás közforgalmú közlekedési elemek felszíni, vagy felszínen tervezett nyomvonal-szakaszok helyett felszín alatti kialakítás is alkalmazható.
- (4) A vasút felszíni **szakaszai** helyett felszín alatti kialakítás is alkalmazható.
- (5) Nemzetközi hajóállomás bővítése, vagy új hajóállomás építése csak KSZT alapján lehetséges.

Törölt: Dunán

Törölt: szakaszok

Kiemelt szabályozást igénylő összárosi érdekű terület

- 131. §** (1) Az elővárosi zóna területén a területileg meghatározott egybefüggő terület a KSZT készítése esetében legkisebb együtt kezelendő területet jelenti.
- (2) Hatályos, 7 évnél nem régebbi KSZT tömböknél is felülvizsgálható, módosítható.

*A KSZT tömböknél felülvizsgálati lehetőségére adott 7 év kezdeti időpontja nem rögzített.
XVI. ker. Önkormányzat*

Közcélú, zöldfelületi szempontból együtt kezelendő terület

- 132. §** (1) Közcélú zöldfelületi szempontból együtt kezelendő területen a **10. § (2)** bekezdés egyidejű alkalmazásával az alábbiak szerint kell a lehatárolt bruttó terület arányában zöldterületi keretövezetet (Z-KP, Z-KK, Z-FK) létesíteni:
- a) kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4) **és vegyes terület (Vk-ZL)** esetén 5%,
 - b) kisvárosias lakóterület (Lk-1, Lk-2, Lk-T) **és a lakásépítést is lehetővé tevő vegyes terület (Vk)** esetén 10%,
 - c) nagyvárosias lakóterület (Ln-1, Ln-2, Ln-T) esetén 15%.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti létesítendő zöldterületi keretövezet legfeljebb 20%-a sorolható Z-FK keretövezetbe.
- (3) Az (1) bekezdés szerint kialakítandó zöldterületi keretövezetbe tartozó terület minimális egyenkénti nagysága, ha:
- a) az együtt kezelendő terület a 10 ha-t nem éri el, 1000 m²,
 - b) az együtt kezelendő terület a 10 ha-t meghaladja, 5000 m².

Mezőgazdasági terület zöldfelületként megtartandó része

- 133. §** (1) A területen építményt elhelyezni nem lehet.
- (2) A területen lévő fás növényzet megtartandó.

Törölt: Budapesti

*Ellentmondásos az FSZKT mezőgazdasági terület zöldfelületként megtartandó részére vonatkozó előírás a mezőgazdasági területek alapvető rendeltetésével, és az azokra meghatározott keretövezeti előírásokkal (nincs előírás a minimális zöldfelület kialakítására, illetve a meglévő zöldfelület megőrzésére).
Várostervezési Ugyasztály*

A 2. SZÁMÚ MELLÉKLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A 2/a. számú mellékletre vonatkozó előírások

- 134. §** A 2/a. számú melléklet területileg az alábbi kötelező elemeket rögzíti:
- kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület,
 - védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület,
 - védendő karakterű helyi jelentőségű terület,
 - az épített környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület,
 - a táji környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület,
 - városképileg kiemelten kezelendő, látványérzékeny útvonal,
 - a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonal,
 - magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából kiemelten védett zóna,
 - magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából védett zóna,
 - magasház elhelyezését nem megengedő zóna.

A 2/b. számú mellékletre vonatkozó előírások

- 135. §** A 2/b. számú melléklet területileg az alábbi kötelező elemeket rögzíti:
- ökológiailag érzékeny terület,
 - fővárosi jelentőségű védett erdőterület,
 - fővárosi jelentőségű védett intézménykert,
 - fővárosi jelentőségű védett közpark, köztér, közkert, temető,
 - fővárosi jelentőségű védett fasor,
 - karsztos terület,
 - alábányászott terület,
 - felszínmozgásveszélyes terület,
 - rekultiválendő bánya, lerakó,
 - csökkentendő terhelésű belvárosi környezet,
 - átszellőzési sáv.

A 2/c. számú mellékletre vonatkozó előírások

- 136. §** (1) A 2/c. számú melléklet területileg az alábbi kötelező elemeket rögzíti:
- belső zóna tervezett forgalomcsillapított területe,
 - tervezett fontosabb külön szintű csomópont,
 - kikötésre alkalmas partszakaszok,
 - városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység,
 - külterületi fejlesztési területek,
 - belterületi fejlesztési területek,
 - településrendezési célok megvalósításához szükséges területek.
- (2) Amennyiben a 2/c. melléklet szerint lehatárolt városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeken a keretövezeti besorolás jelen rendelet hatálybalépésekor érvényes keretövezetekhez képest változik, a 10. § (2) bekezdés alkalmazásával az alábbiak szerint kell a városszerkezeti jelentőségű átalakuló területet tartalmazó KÖu-1 jelű közterületek által határolt területre az átalakuló terület arányában zöldterületi keretövezetet (Z-KP, Z-KK, Z-FK) kialakítani vagy meglétét bizonyítani:

Törölt: Budapesti

- a) az elővárosi zónában 5%,
- b) az elővárosi zóna kivételével 10%.

(3) A 2/c. melléklet szerint lehatárolt belső zóna tervezett forgalomcsillapított területén **KÖU-1** keretövezetbe tartozó meglévő főútvonalak forgalmi sávjainak száma – csomóponti járműosztályozók kivételével – nem növelhető.

A KÖU-3 keretövezetbe tartozó mellékutak forgalomcsillapítását (lakó-pihenő övezet, tempó 30 zóna) egységesen, nagyobb területre vonatkozóan kell kialakítani. Az egységesen kialakítandó területet, zónát fő- vagy gyűjtőutaknak, vasútvonalaknak, vízfolyásnak, belterületi határvonalnak vagy közigazgatási határnak kell lezárnia.

(4) A 2/c. melléklet szerint jelölt tervezett fontosabb különszintű csomópontok esetében szintbeni kialakítás csak ütemezett megvalósítást jelentő, közbenső fázisként létesíthető, vagy akkor alkalmazható, ha a közút kezelője által elfogadott közlekedési tanulmányterv igazolja a szintbeni kialakítás végleges csomópontként történő elfogadhatóságát.

3. SZÁMÚ MELLÉKLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

137. § A 3. számú melléklet a műszaki infrastruktúra-hálózatok az alábbi kötelező keretszabályozási elemeket tartalmazza:

- a) keretszabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) keretövezet határa,
- d) **gyorsforgalmi, főúthálózati és vasúthálózati elemek** műtárgyainak elhelyezésére szolgáló terület,
- e) beültetési kötelezettségű terület,
- f) megszüntető jel.

*Nem rögzített, hogy a 3. számú melléklet elemei kötelezőek, vagy irányadó (tájékoztató) jellegűek.
Városrendezési Ügyosztály*

*Az itt rögzítettek tartalmi ellentmondásban vannak a 136. § (3) bekezdésben foglaltakkal.
Városrendezési Ügyosztály*

*A KSZT alapján a területbiztosítást igénylő utak szabályozási szélességének alkalmazásával megváltozó övezetek kialakítása felveti az összárosi érdekű övezet létrehozását, illetve jóváhagyását végző kerületi képviselő-testület kisajátítási költségét, amelyről az összárosi érdek miatt szó sem lehet.
XVI. ker. Önkormányzat*

*A szövegrészből törölendő a „külföldi területbe tartozó” kifejezés.
XI. ker. Önkormányzat*

*Az FSZKT KSZT alapján történő pontosításának szabályait meghatározó 138. §-ban javasolt az FSZKT 2. § (1) bekezdésében foglaltakat megtartani és áttemelni az új szabályozásban, melynek alapján a BÉK 138. § (1) bekezdésében közvetlenül utalás lenne az eljárási szabályokat meghatározó 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletre.
Jogügyi Ügyosztály*

138. § (2) bekezdés h) pont:

A „külföldi terület” szó elhagyását javasoljuk, hogy telekhatár módosítás esetén a belterülethez tartozó zöldterület vagy erdőterület se csökkenhessen.

Törölt: Kőu

Törölt:

Törölt: elemelt

Törölt: M0-gyűrű

Törölt: átvézetés

Törölt: AZ FSZKT KSZT ALAPJÁN TÖRTÉNŐ PONTOSÍTÁSA

<#>(1) A 126. § (1) bekezdésében, 134. §-ban, 135. §-ban, 136. § (1) bekezdésében és 137. §-ban meghatározott kötelező elemek megváltoztatása a (2) bekezdésben foglalt eltérő szabályok kivételével csak az FSZKT előzetes módosításával lehetséges.¶
<#>Nem kell az FSZKT-t módosítani, ha KSZT alapján¶
<#>a KÖU-1 jelű keretövezet mentén a közterületi határ módosításával a szabályozási szélesség nem csökken.¶

Törölt: <#>a KÖU-2 jelű keretövezet mentén a közterületi határmódosításával a meglévő tömegközlekedési pályák, közúti forgalmi sávok, kerékpárutak, parkolók rendeltetésszerű használata továbbra is biztosított.¶
<#>a keretövezeten belül Kőu-3 jelű közterület kerül kialakításra.¶
<#>a KÖU-3 jelű keretövezet besorolása vele határos keretövezetre módosul.¶
<#>a területbiztosítást igénylő főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak az 1. számú mellékletben meghatározott minimális szabályozási szélességgel a megnevezett keretövezetbe kerül.¶

Törölt: <#>a területbiztosítást igénylő kötöttpályás közforgalmú közlekedési elemek és vasútfelvezési irányadó területe az 1. számú mellékletben meghatározott minimális szélességgel KÖK jelű keretövezetbe kerül.¶
<#>a nyílt vízfolyások mederrendezése során az irányadó szabályozással érintett terület V-FV keretövezetbe kerül.¶
<#>telekhatár-rendezés esetén a telektömbön belül két keretövezet találkozik és a telekhatár korrekciójának mértéke nem haladja meg az érintett legkisebb telek területének 20%-át, kivéve, ha a telekhatár-rendezés külföldi területbe tartozó zöldterületi (Z) vagy erdőterületi (E) keretszabályozási övezetbe sorolt telek vagy telkek területcsökkenésével jár.¶
¶

Törölt: <#>telekhatár-rendezés esetén a kül- és belterületen zöldterületi (Z) vagy erdőterületi (E) keretövezet területe növekszik.¶
<#>egy telektömbön belül¶
ja) ... két lakó (L) keretövezet közötti határ.¶
jb) ... L és V jelű keretövezet ... [9]

Törölt: Budapesti

Záró rendelkezések

138. § (1) E rendelet 20. napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros Közgyűlésének 46/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Fővárosi szabályozási keretéről valamint 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról hatályát veszti.

Formázott: Felsorolás és számozás

E rendelet hatálybalépését a közgyűlési elfogadást követően megfelelő időnek kell követni (kb. 2 év), így lehet biztosítani a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat, a Kerületi Szabályozási Tervek összhangba hozását a fővárosi szabályozással, hogy az építés szabályozottsága folyamatos legyen.
XVI. ker. Önkormányzat

Törölt: 2007.-án lép hatályba, és ezzel egyidejűleg a Budapest Főváros Közgyűlésének 46/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Fővárosi Szabályozási Keretéről valamint a 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendelete a Budapesti Városrendezési és Építési keretszabályzatról hatályát veszti.¶

(3) A FÉK rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított hatósági ügyekben és eljárásokban alkalmazni kell.

(4) A FÉK hatálybalépését követően jóváhagyott KÉSZ-eket a FÉK-kel együtt és azzal összhangban kell alkalmazni.

(5) A FÉK hatálybalépését megelőzően kihirdetett KVSZ-eket és KSZT-eket az alábbiak szerint kell alkalmazni:

a) a FÉK II. és III. fejezete helyett az egyes keretövezetekre vonatkozóan a FÉK hatálybalépését megelőzően hatályos Budapest Főváros Közgyűlésének a Budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) számú Önkormányzati rendeletének 24. § - 55.§-ában foglaltakat kell alkalmazni,

b) a FÉK minden egyéb rendelkezésének esetében

ba) ha a KSZT-k, KVSZ-ek tartalmaznak előírást, ott az abban foglalt előírásokat kell alkalmazni,

bb) ha a KSZT-k, KVSZ-ek nem tartalmaznak előírást, ott a FÉK rendelkezéseit kell alkalmazni.

A hatálybalépést követő alkalmazásánál a szinterületi mutató kiemelése meglehetősen önkényes, és vélelmezhetően nem felel meg a jogalkotás követelményének.
Városrendezési Ügyosztály

Törölt: <#>Az egyes keretövezetekre meghatározott szinterületi mutató értéket jelen rendelet hatálybalépését követően kell alkalmazni, a rendelet hatályba lépésekor hatályos KVSZ-ek és KSZT-ek egyéb rendelkezéseit módosításukkor összhangba kell hozni e rendelet előírásaival.¶

A (2) rendelkezése végül is egyértelmű. Csupán az a kérdés, ha a KÉSZ-eket és a KSZT-eket 5-10 vagy akár hosszabb ideig nem akarják módosítani, akkor itt meghatározatlan ideig tovább él-e a régi BVKSZ?
I. ker. Önkormányzat

A kerületi városrendezési tervek a BVKSZ-el összhangban készültek, azaz a keretövezetek elnevezése is eltér jelen tervezetétől. Nem lesz megmagyarázható. A szinterületi mutató a beépítési aránnyal és az építménymagassággal összefüggésben meghatározott a KSZT-ben. Szakmailag értelmezhetetlen helyzetek fognak a javaslat alapján létrejönni. Ki fogja kártalanítani azt a tulajdonost, aki a hatályos KSZT ismeretében vásárolt telket és még nem kért építési engedélyt?

A szinterületi mutatót nem lehet, nem szabad, nem értelmezhető kivételesen kezelni. Tekintettel arra, hogy a KVSZ-ek, KSZT-ek döntő többsége az elmúlt öt évben készült csak az fogadható el, hogy teljeskörű felülvizsgálatukkor kelljen összhangba hozni a BÉK előírásaival.

Módosításukkor ez nem lehetséges, hiszen a teljes rendeletet kell újra készíteni. E helyzetet épp a főváros hozta létre azzal, hogy 1998-ban a már hatályos OTÉK-kal nem összhangolt rendeletet alkotott.

Mi a helyzet a folyamatban levő KSZT-ekkel, esetleg KVSZ-felülvizsgálatokkal?! Teljesen újat kell készíteni? Különösen azokkal mi lesz, melyek jóváhagyása csak a fővárosi döntések hiánya miatt nem történhet meg (keretövezet módosítás, egyetértés)?

VI. ker. Önkormányzat

Az előírás teljes átgondolása, a szinterületi mutató azonnali alkalmazása szakmai és jogi szempontból sem megfelelő. Javasolja a KVSZ és a KSZT-k módosítására egy végső határidőt megállapítani.

Törölt: Budapesti

XI. ker. Önkormányzat

A 139. § (2) elfogadhatatlan, súlyosan sérti a kerületi önkormányzat településfejlesztési dokumentumaiban, valamint településrendezési eszközeiben, rendeleteiben foglaltakat, valamint az ingatlan tulajdonok érdekeit.

XIII. ker. Önkormányzat

A rendelet a hatályos KVSZ-k és KSZT-k helyett nem alkalmazható, azok módosításáig építési anarchia és a KSZT-k értelmezési lehetetlensége adódik.

XVI. ker. Önkormányzat

A hatálybalépést követő alkalmazásánál a szintterületi mutató kiemelése meglehetősen önkényes, és vélelmezhetően nem felel meg a jogalkotás követelményének.

Városrendezési Ügyosztály

Törölt: A BÉK rendelkezéseit - a (2) bekezdés figyelembevételével - a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni!

Milyen ügyekben? Azaz ezután kezdődő városrendezési terveknel és építési engedélyezési eljárásoknál? Ez ellentmond a kerületi tervek hatályának. Mint korábban kifejtettük nem lehet az eltérő alapú jogszabályokat együtt alkalmazni építési engedélyezési eljárásokban. A KÉSZ-ek módosítása esetére is differenciált alkalmazási szabály kell. Kisebbségi módosítás kapcsán nem lehet a teljes rendeletet és a mellékleteit képező KSZT-eket egyszerre alapvetően átalakítani.

VI. ker. Önkormányzat

Szükségesnek tartjuk, hogy a rendelkezésben kerüljön külön megjelölésre a kiemelt területek lehatárolása (a 2/a. számú térképmelléklet, és az 5. számú melléklet a kiemelt területek felsorolásáról). Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban hozott határozatok megküldését követő, a Fővárosi Önkormányzat belüli véleménynyilvánító eljárást is részletesen kell szabályozni az esetleges jogszabálysértés jelzése, illetve a Fővárosi Önkormányzat érdekeinek hatékonyabb védelme érdekében. A bekezdésben foglaltakat ki kell egészíteni a 85/2000. (XI. 8.) FVM. számú rendelet 3. § f) pontja szerint a telekalakítási engedélyek megküldésének kötelezettségével.

Városrendezési Ügyosztály

Tekintettel arra, hogy a BÉK rajzi mellékleteit kizárólag az FSZKT munkarészei (1-3. számú mellékletek) képezik, ezért javasoljuk, hogy azok beszámozása a munkarészeknek megfelelően történjen (pld. 1/a melléklet a keretövezeti terv, 1/b melléklet Az épített környezet védelme című tervlap, stb.). A szabályzat 2. §-ában rögzített megnevezéseket, a mellékletek címét, és a tervlapok felírását egységesíteni kell.

Városrendezési Ügyosztály

A Záró rendelkezések cím alatt a tervezett csak a két alapjogszabály (FSZKT, BVKSZ) hatályon kívül helyezéséről rendelkezik, az azokat módosító jogszabályok hatályon kívül helyezéséről azonban nem.

Egy tárgykör újraszabályozást módosító valamennyi rendelet hatályon kívül helyezéséről is.

Jogügyi Ügyosztály

A (4) bekezdésbe foglalt rendelkezés véleményem szerint jogszabályellenes, tehát elhagyandó. A Fővárosi Önkormányzat rendeletével sem kötelezheti a kerületi jegyzőket arra, hogy az építési engedélyezési eljárást milyen adminisztrációval folytassák le!

I. ker. Önkormányzat

Hogyan lehet véleményezni egy határozatot? Mit kezdhetne az építés-hatóság ezen véleménnyel? A kerületeknek sincs a független (és a szándékok szerint egyre függetlenebb) építés-hatósági (értsd: közigazgatási!) eljárásokban ügyféljoga.

VI. ker. Önkormányzat

Megfontolásra javasolja a hatósági engedélyező határozat és az önkormányzati véleménynyilvánítás ilyen jellegű társítását.

XI. ker. Önkormányzat

A Fővárosi Önkormányzat egyetértési jogával az építésügyi hatósági engedélyek megadását követően már nehezen tud véleményt nyilvánítani.

A rendelet 4. sz. melléklete

Az elővárosi zóna területe pontatlanul lehatárolt.

XVI. ker. Önkormányzat

Törölt: <#>Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 6. § (1) bekezdése alapján a Fővárosi Szabályozási Keretrendszer lehatárolt, kiemelt és a Fővárosi Önkormányzat egyetértési jogával érintett területeken az eljárni illetékes építésügyi hatóságnak az építésügyi hatósági engedélyek megadásáról vagy megtagadásáról rendelkező határozata egy példányát a Fővárosi Önkormányzat részére véleménynyilvánítás céljából meg kell küldenie.¶

Törölt: Budapesti

Fontos kiegészítés:

A BÉK nem rendelkezik az FSZKT módosítás véleményezési és egyetértési jogáról, mind a Főváros, mind a kerület részéről.

XVI. ker. Önkormányzat

Törölt: Budapesti

1. számú melléklet a/20.....(.....) Főv. Kgy. rendelethez

Törölt: 06

Keretövezetek és a beépítés egyéb feltételei M=1:4000

2. számú melléklet a/20.....(.....) Főv. Kgy. rendelethez

Törölt: 06

A terület felhasználását veszélyeztető illetőleg befolyásoló tényezők M=1:10000

2/a.	Épített környezet értékeinek védelme
2/b.	Természeti adottságok, táj és környezet védelme
2/c.	Műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyéb elemek által érintett területek

3. számú melléklet a/20.....(.....) Főv. Kgy. rendelethez

Törölt: 06

Műszaki infrastruktúra-hálózatok keretszabályozási elemei M=1:2000

4. számú melléklet a/20.....(.....) Főv. Kgy. rendelethez

Törölt: 06

Jelen rendeletben alkalmazott zónák lehatárolása

1.	hegyvidéki zóna területe	Budapest északi oldali közigazgatási határa - Ország út - Szentendrei út - Pusztakúti út - Pomázi út - Bécsi út - Frankel Leó utca - Margit körút - Kiskörút - Ezredes utca - Szilágyi Erzsébet fasor - Krisztina körút - Kékgolyó utca - Böszörményi út - Jagelló út - Hegyalja út - Budaörsi út által határolt terület
2.	belső zóna területe	Vörösvári út - Árpád híd - Róbert Károly körút - Hungária körút - Könyves Kálmán körút - Lágymányosi híd - Hamzsabégi út - Bartók Béla út - Budaörsi út - Hegyalja út - Jagelló út - Böszörményi út - Kékgolyó utca - Krisztina körút - Ezredes utca - Kiskörút - Margit körút - Frankel Leó utca - Bécsi út által határolt terület
3/a	átmeneti zóna területe	Pomázi út - Bécsi út - Vörösvári út - Árpád híd - Róbert Károly körút - Hungária körút - Kerepesi út - Körvasút sor - MÁV vonal - III. ker. esztergomi vonal által határolt terület és a Lágymányosi híd - Hamzsabégi út - Bartók Béla út - Budaörsi út - Balatoni út - Ady Endre utca - tervezett Albertfalvai híd - Duna által határolt terület
3/b	átmeneti zóna kiemelt területe	Hungária körút - Könyves Kálmán körút - Soroksári út - Határ út - Ferihegyi út - Felsőcsatári út - Pesti határút - Körvasút sor - Kerepesi út által határolt terület
4.	elővárosi zóna területe	Ország út - Szentendrei út - Pusztakúti út - III. ker. Esztergomi vasút - Körvasút sor MÁV vonal - Pesti határút - Felsőcsatári út - Ferihegyi út - Határ út - tervezett Albertfalvai híd - Ady Endre utca - Balatoni út - Budapest déli, keleti és északi oldali közigazgatási határa által határolt terület

Törölt: Budapesti

5. számú melléklet a/20.....(.....) Főv. Kgy. rendelethez

Törölt: 06

Városkép szempontjából kiemelt területek

a) Kiemelten védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület

1. I. kerület

A kerület egész területe

2. II. kerület

Széna tér, Margit körút, Török utca, Frankel Leó út, Kavics utca, Budai alsó rakpart, Csalogány utca által határolt terület.

Törölt: a

3. V. kerület

A kerület egész területe

4. VI. kerület

Nyugati tér, Teréz körút, Aradi utca, Lendvay utca, Dózsa György út, Délibáb utca, Bajza utca, Benczúr utca, Felső erdősor, Szegfű utca, Hunyadi tér, az Andrássy út világörökség területét érintő ingatlanok, Teréz körút, Király utca, Deák Ferenc tér, Bajcsy-Zsilinszky út által határolt terület.

Törölt: (

Törölt:)

5. VII. kerület

Király utca, Erzsébet körút, Rákóczi út, Károly körút által határolt terület

6. VIII. kerület

Múzeum körút, Rákóczi út, József körút, Üllői út, Kálvin tér által határolt terület

7. IX. kerület

Fővám tér, Várház körút, Kálvin tér, Üllői út, Ferenc körút, Boráros tér, és a pest alsó rakpart által határolt terület

8. XI. kerület

Hegyalja út, Avar utca, Somlói út, Mihály utca, Gyula utca, Számadó utca, Szirtes út, Citadella sétány, Budai alsó rakpart, Goldmann György tér, Karinthy Frigyes út, Móricz Zsigmond körtér, Villányi út, Budaörsi út által határolt terület

9. XII. kerület

Márvány utca, Győri út, Avar utca, Hegyalja út, Alkotás utca által határolt terület

10. XIII. kerület

A Margit-sziget, valamint a Jászai Mari tér, Újpesti rakpart, Ipoly utca, Pozsonyi út, Victor Hugo utca, Váci út, Nyugati tér, Szent István körút által határolt terület

11. XIV. kerület

Varannó utca, Állatkerti körút, Hermina út, Ajtósi Dürer sor, Dózsa György út által határolt terület

Törölt: r

b) Védendő karakterű összvárosi jelentőségű terület

1. II. kerület

Margit utca, Margit körút, Széna tér, Vérmező út, Várfokegyetem, Moszkva tér, Szilágyi Erzsébet fasor, Ezredes utca, Keleti Károly utca, Buday László utca által határolt terület

2. III. kerület

Reménység utca, Zápor utca, Kiscelli utca, Szőlő utca, Dévai Bíró Mátyás tér, Perc utca, Lajos utca, Kolosy tér, Szépvölgyi út, Bécsi út által határolt terület

3. VI. kerület

Nyugati tér, Váci út, Ferdinánd híd, Podmaniczky utca, Dózsa György út, Lendvay utca, Aradi utca, Teréz körút által határolt terület.

4. VI. kerület

Dózsa György út, Városligeti fasor, Lövéde tér, Király utca, Teréz körút, az Andrássy út világörökség területét érintő ingatlanok, Hunyadi tér, Szegfű utca, Felső erdősor, Benczúr utca, Bajza utca, Délibáb utca által határolt terület

Törölt: Budapesti

5. **VII. kerület**
Király utca, Lövéde tér, Városligeti fasor, Dózsa György út, Thököly út, Baross tér, Rákóczi út, Erzsébet körút által határolt terület
6. **VIII. kerület**
Rákóczi út, Baross tér, Fiumei út, Orczy tér, Orczy út, Nagyváradi tér, Üllői út, József körút által határolt terület
7. **IX. kerület**
Ferenc körút, Üllői út, Haller utca, Soroksári út, Boráros tér által határolt terület
8. **XI. kerület**
Villányi út, Móróc Zsigmond körtér, Karinthy Frigyes út, Goldmann György tér, Bogdánfy utca, Hamzsabégi út, Budaörsi út által határolt terület
9. **XII. kerület**
Szamos utca, Szilágyi Erzsébet fasor, Moszkva tér, Krisztina körút, Magyar jakobinusok tere, Alkotás utca, Tartsay Vilmos utca, Kiss János altábornagy utca, Böszörményi út, Kékgolyó utca, Városmajor utca, Csaba utca, Ignotus utca által határolt terület

c) Védendő karakterű helyi jelentőségű terület

1. **II. kerület**
Pusztaszeri út, Szépvölgyi út, Budai alsó rakpart, Kavics utca, Frankel Leó út, Török utca, Margit utca, Apostol utca, Szeréna út, Csejte utca által határolt terület
2. **II. kerület**
Pasaréti tér, Orsó utca, Virágárok utca, Lepke utca, Gábor Áron utca, Fillér lépcső, Garas utca, Marczibányi tér, Alvinci út, Tulipán utca, Felvinci út, Ezredes utca, Szilágyi Erzsébet fasor, Budakeszi út, Kuruclesi út, Budenz út, Bognár utca, Kelemen László utca által határolt terület
3. **III. kerület**
Kalászi utca, Nánási út, Monostori út, Dósa utca, Rozgonyi Piroska utca, Szentendrei út, Petur utca, Csalma utca által határolt terület.
4. **III. kerület**
Bernát utca, Pásztordomb tér, Ezüsthely utca, Mező utca, Óbor utca, Kőbánya utca, Kamra utca, Diófa utca, Mély utca, Kápolna dűlő által határolt terület
5. **IV. kerület**
IV. ker. központ és környéke (Károlyi István utca, Szent István tér, István út, Lorántffy Zsuzsanna u., Temesvári utca, MÁV terület, Váci út által határolt terület)
6. **VIII. kerület**
Tisztviselőtelep (Golgota tér, Delej utca, Golgota út, Vajda Péter utca, Könyves Kálmán körút, Györfy István utca, Rezső tér, Elnök utca, Orczy út által határolt terület)
7. **VIII. kerület**
Százados út, Stróbl Alajos utca sarkán lévő ingatlan
8. **X. kerület**
Salgótarjáni út, Zách utca, vasút terület, Hungária körút által határolt terület
9. **X. kerület**
Salgótarjáni út, Pongrácz út, Csilla utca, Gyöngyike utca által határolt terület
10. **X. kerület**
Kolozsvári utca, Harmat utca, Körösi Csoma Sándor út, Állomás utca, Korponai utca által határolt terület
11. **X. kerület**
Pongrácz út, Szalonka köz, Monori utca, Gép utca által határolt terület
12. **X. kerület**
Zágrábi utca, Száva utca, Üllői út, Somfa köz által határolt terület
13. **XI. kerület**
Építész utca, Karcag utca, Kisköre utca, Fegyvernek utca által határolt terület

Törölt: .

Törölt: .

Törölt: .

Törölt: .

Törölt: .

Törölt: .

Törölt: .

Törölt: .

Törölt: .

Törölt: Budapesti

14. XII. kerület

„Svábhegyi villák” műemléki jelentőségű terület

Törölt: Svábhegyi

15. XIII. kerület

Váci út, Árva utca, Balzsam utca, és a vasút által határolt terület

Törölt: XIII. kerület
Kámfor utca, Béke utca, Fiastyúk utca,
Fiastyúk utca, Göncöl utca által
határolt terület.

16. XIV. kerület

Varannó utca, Hungária körút, Stefánia út, Thököly út, Dózsa György út, Ajtösi Dürer sor, Hermina út, Állatkerti körút által határolt terület

Törölt: .

Törölt: r

Törölt: .

17. XIV. kerület

Horvát Boldizsár utca, Uzsoki utca, Gyarmat utca, Titel utca, Bácskai utca, Nagy Lajos király útja, Jávorka Ádám utca, Lőcsei út, Rózsavölgyi tér, Nagy Lajos király útja, Bosnyák utca, Kövér Lajos utca, Egressy út, Mexikói út, Erzsébet királyné útja, Columbus utca, Dorozsmai utca, Amerikai út, Horvát Boldizsár utca által határolt terület

Törölt: .

18. XIV. kerület

Rákospatak utca, Erzsébet királyné útja, Nagy Lajos király útja, Ungvár utca által határolt terület, és a Fogarasi út, Nagy Lajos király útja, Örs vezér tere, Kerepesi út, Róna utca, Bánki Donát utca, Szerván utca, Kaffka Margit utca által határolt terület

Törölt: .

19. XIV. kerület

Fogarasi út, Nagy Lajos király útja, Örs vezér tere, Kerepesi út, Róna utca, Bánki Donát utca, Szerván utca, Kaffka Margit utca által határolt terület

Törölt: .

20. XV. kerület

Rákospalota központ és környéke (a Pozsony utca, Fő út, Széchenyi tér, Beller I. utca, Szőcs Áron u., Hubay J. tér, Bácska utca, Karácsony Benő park, Sződliget utca által határolt terület)

Törölt: .

21. XV. kerület

Szilas-patak, Károlyi Sándor út, Pozsony utca, Platán utca által határolt terület

Törölt: .

22. XV. kerület

Wesselényi u., Örkárat utca, Széchenyi út, Alkotmány u., Szent korona útja, Rákös út által határolt terület

Törölt: .

23. XVI. kerület

Ó-Mátyásföld (Veres Péter út, Mátra utca, Hunyadvár utca, Csinszka utca, Újszász utca, Jókai Mór utca, Hunyadvár utca, Zsélyi Aladár utca által határolt terület)

Törölt: .

24. XVII. kerület

Akadémia telep (a Pesti út, 511. utca, 517. utca, 513. utca, Helikopter utca, 500. utca, 526. sor által határolt terület)

Törölt: .

25. XVIII. kerület

Teleki utca, Akácfa utca, Gyöngyvirág utca, Ibolya utca, Szegfü utca, Thököly út, Rózsa utca, Pálma utca által határolt terület

Törölt: .

26. XIX. kerület

Wekerle-telep

27. XIX. kerület

Templom tér és környéke

Törölt: .

28. XX. kerület

Tátra tér-Kossuth Lajos utca környéke (Jókai Mór u., Bem utca, Kende Kanuth utca, Bocskai utca, Szent Imre herceg utca, Szerdahely utca, Török Flóris utca, Kalmár Ilona sétány, Ady Endre utca, Ferenc utca, Sebestyén utca, Vas Gereben utca által határolt terület)

29. XXI. kerület

Csillagtelep (Erdősor utca, Szabadság utca, Nagykálapács utca, Akácfa utca, Akácös sétány, Kazánház utca, Technikus utca által határolt terület)

Törölt: .

30. XXI. kerület

Gyártelep

31. XXI. kerület

Dunadűlő út, Határ utca, Késmárki utca, Szigetújfalu utca által határolt terület

Törölt: .

Törölt: Budapesti

32. XXII. kerület

Szentháromság utca, Szentháromság tér, Nagytétényi út, Pohár utca, 6-os út, Vasút utca, Nagytétényi út, Anger Jakab utca, Kossuth utca, Angeli utca, Répa utca, Koltói Anna utca által határolt terület

Törölt: .

33. XXII. kerület

Hír utca, Péter-Pál utca, Szőlő utca, Plébánia utca, Panoráma utca, Sarló utca, Anna utca, Törley tér, Kárpitos utca, Játék utca, Duna utca, 6-os út, Nagytétényi út, Háros utca, Vöröskúti határsor által határolt terület

Törölt: .

34. XXIII. kerület

Soroksár városrészközpont (Rézöntő utca, vasút, Vecsés út, Fakopács utca, Virágvolgy utca, Batthyány utca, Táncsics Mihály utca, Dobó utca Grassalkovich út által határolt terület)

Törölt: .

d) Az épített környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti területek

1. III. kerület

A Duna menti zóna Keled út - Újpesti vasúti híd és a Szépvölgyi út közötti szakasza

Törölt: .

2. IX. kerület

A Duna menti zóna Boráros tér és a Határ út közötti szakasza

Törölt: .

3. XI. kerület

A Duna menti zóna Goldmann György tér és a Duna utca közötti szakasza

Törölt: .

4. XIII. kerület

A Duna menti zóna Népsziget utca - Újpesti vasúti híd és az Ipoly utca közötti szakasza

Törölt: .

5. XX. kerület

A Duna menti zóna Határ út és a Csepeli ájtáró - Gubacsi híd közötti szakasza

Törölt: .

6. XXI. kerület

A Duna menti zóna a Gubacsi híd - Ady Endre út - Budafoki út vonaláig

Törölt: .

7. XXII. kerület

A Duna menti zóna a Duna utcától a Hajó utcáig

Törölt: .

e) A táji környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti területek

1. III. kerület

A Duna menti zónának a városhatár és a Keled út - Újpesti vasúti híd közötti szakasza

Törölt: .

2. IV. kerület

A Duna menti zónának a városhatár és a Népsziget utca - Újpesti vasúti híd közötti szakasza

Törölt: .

3. XX. kerület

A Duna menti zónának a Csepeli ájtáró - Gubacsi hídtól a kerülethatárig terjedő szakasza

Törölt: .

4. XXI. kerület

A Duna menti zónának a Gubacsi híd - Ady Endre út - Budafoki út vonalától a városhatárig terjedő szakasza

Törölt: .

5. XXII. kerület

A Duna menti zónának a Hajó utcától városhatárig terjedő szakasza

Törölt: .

6. XXIII. kerület

A Duna menti zóna területe

Törölt: .

Törölt: Budapesti

f) Kiemelten kezelendő látványérzékeny útvonal

1. **II. kerület**
Pusztaszeri út - Gábor Áron utca
2. **II. kerület**
Hűvösvölgyi út
3. **II. kerület**
Kőhegyi út - Hideg utca - Patakegyi utca
4. **II., III. kerület**
Hármashatárhegyi út - Szépvölgyi út
5. **II., XII. kerület**
Nagykovácsi út - Gyermekvasút
6. **II., XII. kerület**
Budakeszi út
7. **III. kerület**
Bécsi út a Vörösvári úttól a városhatárig
8. **III. kerület**
11-es műút bevezető szakasza - Batthyány utca - Rákóczi utca - Szentendrei út
9. **III. kerület**
Körvasút menti körút
10. **III. kerület**
M0 autópálya tervezett nyomvonala
11. **IV. kerület**
Váci út
12. **IV. kerület**
Árpád út
13. **IV., XIII., XIV., XV., X., XVI., IX., XX. kerület**
Körvasút menti körút
14. **IV. kerület**
Duna sor
15. **IV., X., XV., XVI., XVIII., XXIII. kerület**
Külső keleti körút tervezett nyomvonala
16. **IV., XV. XVI., XVII. kerület**
M0 autópálya tervezett nyomvonala
17. **VIII., X., XVII. kerület**
4 számú főút bevezető szakasza tervezett nyomvonala
18. **IX. kerület**
Soroksári út (a Déli-összekötő vasúti hídtól délre)
19. **IX., XXI. kerület**
Kvassay Jenő út – Szabadkikötő út - II. Rákóczi Ferenc út
20. **IX. kerület**
Hajóállomás utca
21. **IX., X. kerület**
Galvani út - Galvani híd - Kén utca - Ecseri út tervezett nyomvonala
22. **IX. kerület**
Gyáli út, (M5 autópálya bevezető szakasza)
23. **X. kerület**
Kőbányai út - Liget tér - Szent László tér
24. **X. kerület**
Kőrösi Csoma út - Jászberényi út
25. **X. kerület**
Fehér út

Törölt: Budapesti

26. **XI., XII. kerület**
Hegyalja út (a Zólyomi útig)
27. **XI. kerület**
Pázmány Péter sétány
28. **XI. kerület**
M1-M7 autópálya bevezető szakasza
29. **XI. kerület**
Budaörsi út
30. **XI., XXII. kerület**
Balatoni út
31. **XI. kerület**
Budafoki út - Hunyadi János út
32. **XI. kerület**
Galvani út - Galvani híd - Kén utca - Ecseri út tervezett nyomvonala
33. **XI., XXII. kerület**
Körvasút menti körút
34. **XII. kerület**
Istenhegyi út - Költő utca- Diana utca - Eötvös utca
35. **XIII. kerület**
Dózsa György út
36. **XIV., XV. kerület**
M3 autópálya bevezető szakasza
37. **XIV. kerület**
Nagy Lajos király útja
38. **XV. kerület**
Régi Fóti út
39. **XV. kerület**
Szócs Áron utca - Szentmihályi út
40. **XVI. kerület**
Kerepesi út - Veres Péter út - Szabadföldi út
41. **XVII. kerület**
Pesti út
42. **XVIII., XIX. kerület**
Vak Bottyán utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út
43. **XVIII., XIX. kerület**
Üllői út
44. **XIX., XX., XXIII. kerület**
Nagykőrösi út - M-5 autópálya
45. **XX., XXIII. kerület**
Helsinki út - Grassalkovich utca - Ócsai út
46. **XX. kerület**
Csepeli átjáró
47. **XXI. kerület**
Galvani út - Galvani híd - Kén utca - Ecseri út tervezett nyomvonala
48. **XXI. kerület**
Ady Endre út - Budafoki út
49. **XXI. kerület**
Körvasút menti körút
50. **XXI. kerület**
Dunadűlő út - Hollandi út
51. **XXII. kerület**
Leányka utca - Kossuth Lajos utca - Nagytétényi út

Törölt: Budapesti

52. **XXII. kerület**
6-os út
53. **XXII. kerület**
M0 autópálya
54. **XXII. kerület**
M6 autópálya bevezető szakasza
55. **XXIII. kerület**
Haraszti út
56. **XXIII. kerület**
M0 autópálya
57. **XXIII. kerület**
Soroksár elkerülő út

Törölt: tervezett nyomvonala

g) A város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonal

1. **II., III. kerület**
Bécsi út a Zsigmond tértől a Vörösvári útig
2. **II., XII. kerület**
Szilágyi Erzsébet fasor
3. **III. kerület**
Vörösvári út - Árpád híd
4. **III. kerület**
Szentendrei út a Flórián tértől a Záhony utcáig
5. **VII., VIII., XIV. kerület**
Thököly út
6. **VIII., X., XIV. kerület**
Kerepesi út
7. **VIII. kerület**
Kőbányai út az Orczy tértől a Könyves Kálmán körútig
8. **VIII., IX., X. kerület**
Üllői út a Nagyvárad tértől a Határ útig
9. **VIII., IX., X. kerület**
Könyves Kálmán körút
10. **VIII., XIV. kerület**
Dózsa György út a Thököly úttól a Kerepesi útig
11. **IX. kerület**
Soroksári út a Boráros tértől a Könyves Kálmán körútig
12. **IX., XIX. kerület**
Körvasút menti körút a Nagykőrösi úttól az Üllői útig
13. **XI. kerület**
Déli-összekötő vasúti híd - Dombóvári út
14. **XI. kerület**
Budaörsi út a Hegyalja úttól a Beregszász útig
15. **XI. kerület**
Fehérvári út
16. **XIII. kerület**
Váci út
17. **XIII. kerület**
Pesti Duna-part (a Meder utcától a Dráva utcáig)
18. **XIII. kerület**
Újpesti Alsó-rakpart a Vizafogó utcáig

Törölt: Budapesti

19. **XIII. kerület**
Árpád híd - Róbert Károly körút
20. **XIV. kerület**
Hungária körút
21. **XIV. kerület**
Csömöri út
22. **XIX., XX. kerület**
Nagykőrösi út a Határ úttól a Mikszáth utcáig

Javasolom az 5. számú melléklet és a 2/a. számú melléklet, az írott és rajzolt terület-meghatározások összhangba hozását, azonos fogalmak használatát. Az 5. számú melléklet ellenőrzése szükséges, hogy a nagyobb területek lehatárolása pontosan kerüljön felsorolásra (pl. a) 8.-ban vélhetően az Irinyi u. hiányzik). Továbbá jogszabály-alkotási fontos szempont, hogy a rendelet szövege egyértelmű és áttekinthető legyen, így javasolom az elnagyolt terület-megjelölések konkretizálását (pl. c) 28-ban a Templom tér és környéke, a 31-ben a Gyártelep), valamint a több kerület területén is áthúzódó utak minden egyes kerületnél történő feltüntetését.

Vállalkozási és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

5. sz. mellékletben:

- c) pont 15. *Fiasyúk 1x elégséges,*
- c) pont 16. *nem érthető, pontosítandó,*
- d) pont 4. *nincs Népsziget utca,*
- g) pont 17. és 18. *átfedés van, pontosítandó,*
- g) pont 20. *törendő*

XIII. ker. Önkormányzat

5. sz. melléklet:

javasolja egy Duna-menti zóna kialakítását a 2.b. rajzi mellékletnek megfelelően. A 3.a., 4. pontban felsorolt lehatárolások pontosítandók.

XI. ker. Önkormányzat

5. sz. melléklet a/8 pont:

Kéri a lehatárolás pontosítását: ... Goldman Gy. tér - Irinyi József utca - Karinthy F. út

XI. ker. Önkormányzat

5. sz. melléklet b/8 pont:

Kéri a lehatárolás pontosítását a 2.b. rajzi mellékletnek megfelelően.

XI. ker. Önkormányzat

5. sz. melléklet d/3 pont:

A Duna-parti területek lehatárolása nem egzakt, pontosítandó a 2.b. rajzi mellékletnek megfelelően.

XI. ker. Önkormányzat

5. sz. melléklet f., g.:

A szöveg címek fel lettek cserélve, a 2.b. rajzi mellékletben kerültek helyesen feltüntetésre, kéri a korrigálást. Az Egér utat szerepeltetni kell a szövegben is a rajzi mellékletnek megfelelően.

XI. ker. Önkormányzat

5. sz. melléklethez

- *a tervezett 5. sz. mellékletben szereplő Városképző szempontjából kiemelt területek is képeznek további egyeztetések tárgyát,*

XIV. ker. Zuglói Önkormányzata

Törölt: Budapesti

6. számú melléklet a/20.....(.....) Főv. Kgy. rendelethez

Törölt: 06

A városkép, a növényzet városökológiai értéke és az idegenforgalom szempontjából védett növényegyüttesek, közparkok, kertek, terek, temetők, jelentős zöldfelületű intézménykertek és utcai farosok

a) Közparkok, kertek, terek

- | | |
|---|--|
| I. Budai Vár falait körülvevő parksáv (Lovas út – Palota út - Váralja utca – Sándor M. lépcső – Öntőház utca – Sikló utca – Hunyadi László lépcső – Hunyadi János út – Szabó Ilonka utca – Hunfalvi út) | IX. Nehru park |
| I. Tabán | IX. József Attila lakótelep közparkja |
| I. Vérmező | IX. Haller úti park |
| I. Horváth kert | X. Népliget |
| II. Mechwart liget | X. Óhegy park |
| II. Máriaremetei templomkert | X. Újhegyi park |
| II. Millenniumi park | X. Kőbányai Sportliget |
| II. Vérhalom tér | X. Csajkovszkij park |
| III. Duna-parti út - Árpád fejedelem útja közötti park | X. Rottenbiller park |
| III. Schmidt kastély parkja (Kiscelli út - Kolostor utca – Folyondár utca - Vasas sporttelep - Bécsi úti telkek nyugati határa) | XI. Lágymányosi Feneketlen tó parkja |
| III. Óbudai-sziget | XI. Kelenföldi lakótelep közparkja (Bikás park) |
| III. Szentlélek tér | XII. Városmajor |
| V. Erzsébet tér | XII. Kis-Sváb-hegy |
| V. József Nándor tér | XII. Rege park |
| V. Károlyi kert | XII. Gesztenyés kert |
| V. Kossuth Lajos tér | XIII. Szent István park |
| V. Roosevelt tér | XIII. Margitsziget |
| V. Szabadság tér | XIV. Városliget |
| V. Vörösmarty tér | XV. Kőrakás park |
| VI. Liszt Ferenc tér | XVI. Pemete tér |
| VIII. Köztársaság tér | XVII. Népkert |
| VIII. Ludovika tér | XVIII. Kossuth Lajos tér |
| | XVIII. Lakatos - Dolgozó úti lakótelep közparkja |
| | XIX. Kós Károly tér |
| | XXI. Simon Bolívar park |

Törölt:

b) Temetők

Budapest területén lévő minden temető

Törölt: Budapesti

c) Jelentős zöldfelületű intézménykertek

- | | |
|--|--|
| I. Czakó utcai sporttelep | XII. MTA - csillagvizsgáló |
| II. Darázs utcai sporttelep | XII. Csillebérc – gyermekváros |
| II. Országos pszichiátriai és Neurológiai Intézet (OPNI) | XII. KFKI |
| II. Országos Reumatológiai és Fizioterápiás Intézet (ORFI) | XII. Szent János kórház |
| III. Csillaghegyi strand | XII. Országos Korányi TBC és Pulmonológiai Intézet |
| III. Római strand | XII. Orvosi Rehabilitációs Intézet és MÁV budai kórház |
| III. Római camping | XIII. Margitsziget – gyógyszállók |
| III. Aquincum Múzeum kertje | XIII. Margitsziget – Palatinus strand |
| III. Aquincum - polgárvárosi amfiteátrum | XIII. Hajós Alfréd - Nemzeti Sportuszoda |
| IV. „Tungsram” strand és camping | XIII. Margitsziget – diákstadion |
| VI. „Epreskert” művésztelep | XIII. Dagály strand |
| VII. Szent István Egyetem – állatorvosi kar | XIV. MÁV – vasútmúzeum |
| VIII. Kerepesi úti lovarda | XIV. Paskál strand és környezete |
| VIII. Múzeumkert | XVI. Cinkotai strand |
| VIII. Orczy - kert | XVI. Erzsébetliget |
| IX. Szent László kórház | XVII. Rákosszabai strand |
| X. „Spartacus” sporttelep | XVIII. Makói utcai napközis tábor |
| XI. Budai campus - ELTE-BME | XX. Erzsébeti gyógyfürdő |
| XI. Budapesti Műszaki Egyetem | XX. Jahn Ferenc kórház |
| XI. Gazdagrét – plébánia | XXI. Csepeli strand és Duna-parti sétány |
| XI. Kamaraerdő – idősek otthona | XXI. Papírgyári sporttelep és uszoda |
| XI. Kamaraerdő – ifjúsági park | XXIII. Molnár sziget – camping tartalékterülete |
| | XXII. Rudnyánszky kastély kertje |

Törölt: tenisztelep és

Törölt: Budapesti

d) Utcai fasorok

- | | |
|---|---|
| I. Alagút utca | V. Aulich utca |
| I. Attila utca | V. Balassi Bálint utca |
| I. XII. Alkotás utca | V. Kecskeméti utca |
| I. II. Várkert rakpart és Bem rakpart | V. Duna-korzó |
| I. Lovas út | V. Váci utca |
| I. Tóth Árpád sétány | V. Falk Miksa utca |
| II. Bolyai utca | V. Hold utca |
| II. XII. Budakeszi út | V. Semmelweis utca |
| II. Gábor Áron utca | V. Szent István tér északi és déli oldala |
| II. Házmán utca | VI. Bajza utca |
| II. Hargita utca | VI. Benczúr utca |
| II. Herman Ottó út | VI. VII. Városligeti fasor |
| II. Júlia utca | VI. Teréz körút |
| II. Margit körút | VI. Munkácsy Mihály utca |
| II. Mecset utca | VI. Nagymező utca, Andrássy út és Király utca között |
| II. Pasaréti út | VI. Andrássy út |
| II. Rómer Flóris utca | VI. Podmaniczky utca |
| II. Szilágyi Erzsébet fasor | VII. Bajza utca |
| II. Hűvösvölgyi út | VII. Damjanich utca |
| II. Torockó utca | VII. Erzsébet körút |
| II. Küküllő utca | VII. Nefelejcs utca |
| II. Lotz Károly utca | VII., VIII. Rákóczi út, Károly körút és Erzsébet körút között |
| II. Ördögárok utca | VII. Barát utca |
| II. Hidegkúti út | VII. Rottenbiller utca |
| II. Máriaremetei út | VIII. Baross utca |
| III. Emőd utca | VIII. Bláthy Ottó utca |
| III. Keve utca (Monostori út és Kalászi utca között) | VIII. Delej utca |
| III. Rozgonyi Piroska utca | VIII. Diószeghy Sámuel utca |
| III. Szentendrei út Csillaghegyi szakasza | VIII. Elnök utca |
| III. Szentendrei út Emőd utca és Monostor utca közötti szakasza | VIII. József körút |
| III. Királyok útja | VIII. Korányi Sándor utca |
| III. Óbudai Gázgyár parti sétánya | VIII. Fiumei út, Orczy út |
| III. Nánási út (Monostori út - Kalászi utca között) | VIII., IX., X., XIV. Hungária körút, Könyves Kálmán körút. |
| III. Zaránd utca (Monostori út - Kalászi utca között) | VIII., IX., X., XVIII., XIX. Üllői út |
| III. Kalászi utca | IX. Ferenc körút |
| III. Dósa utca | IX. Haller utca |
| III. Bécsi út (Nagyszombat utca - Vörösvári út között) | IX. Mester utca |
| IV. Szilágyi út | X. Gitár utca |
| V. XIII. Szent István körút. | X. Ihász utca |
| V. VI. Bajcsy-Zsilinszky út | X. Sírkert utca |
| V. VII., VIII. Károly körút | XI. Bartók Béla út |
| V. Belgrád rakpart | XI. Bocskai út |
| V. IX. Vámház körút. | XI. Badacsonyi utca |
| V. Alkotmány utca | XI. Edömer utca |

Törölt: Budapesti

- | | |
|--|--|
| XI. Karinty Frigyes út | XVI. Fácánkert utca |
| XI. Baranyai tér | XVI. Hősök fasora |
| XI. Ménesi út | XVI. Templom utca |
| XI. Mohai út | XVI. Pilóta utca |
| XI. Műgyetem rakpart | XVI. Diósy Lajos utca |
| XI. Orlay utca | XVI. Prodám utca |
| XI. Petzval József utca | XVI. Sashalom utca |
| XI. Somló út | XVI. Hősök tere |
| XI. Fehérvári út | XVII. Péceli út |
| XI. Bercsényi utca | XVII. Csabai út |
| XI. Villányi út | XVII. Pesti út |
| XI. Vincellér utca | XVII. Zrínyi utca |
| XI. Zámori utca | XVII. Szabadság sugárút |
| XI. Kelenhegyi út – Rezeda utca | XVII. Rákoskert sugárút, Zrínyi utca és Kísérő utca között |
| XII. Diós árok | XVIII. Üllői út |
| XII. Istenhegyi út | XVIII. Dózsa György út |
| XII. Királyhágó tér | XVIII. Nemes utca |
| XII. Némethölgyi út | XVIII. Királyhágó utca |
| XII. Ráth György utca | XIX. Ady Endre út |
| XII. Virányos út | XIX. Szabó Ervin utca |
| XII. Zugligeti út | XIX. Simonyi Zsigmond utca |
| XIII. Kartács utca | XIX. Hunyadi János utca |
| XIII. Gyöngyösi utca | XIX. Rákóczi utca |
| XIII. Váci út | XIX. Bercsényi utca |
| XIII. Lehel út | XIX. Corvin körút |
| XIII. <u>Róbert</u> Károly körút. | XIX. Tas utca |
| XIV. Stefánia út | XIX. Géza utca |
| XIV. Korong utca | XIX. Esze Tamás utca |
| XIV. Róna utca | XIX. Szent Imre utca |
| XIV. Nagy Lajos király útja | XX. Kossuth Lajos utca |
| XIV. Egressy út | XX. Török Flóris utca |
| XIV. Mogyoródi út | XXI. II. Rákóczi Ferenc út |
| XIV. Abonyi utca | XXI. Szent István út |
| XIV. Álmos vezér útja | XXI. Csete Balázs utca |
| XIV. Thököly út, Dózsa György út és Bosnyák tér között | XXII. Nagytétényi út |
| XV. Drégelyvár út | XXII. József Attila utca |
| XV. Nyírpalota utca | XXII. Péter-Pál utca 1-84. |
| XVI. Csömöri út | XXIII. Templom utca |
| XVI. Veres Péter út | |
| XVI. Szabadföld út | |

Törölt: Róbert

e) Védett erdőkIV. FarkaserdőXI. KamaraerdőXV. Páskomligeti erdőXVII. Rákoshegy-Ferihegyi erdőXVIII. Péterhalmi erdőXXIII. Belsőmajori erdő

Törölt: Budapesti

*A 6. számú melléklet megnevezésében kis mértékű módosítást javasol. A mellékletet azonban jelentős mértékben – mintegy 200 újabb helyszínnel javasolja kiegészíteni.
Környezetvédelmi Ügyosztály*

*A 6. számú melléklet alapján besorolt zöldfelületi elemekre több- első sorban – kezelési javaslatra fogalmaz meg eszközöket.
Környezetvédelmi Ügyosztály*

*6. sz. melléklet d.:
A Somlói út helyett a Szűret utca.
XI. ker. Önkormányzat*

*6.sz. mellékletben:
- c) pontból törölendő: XIII. Margitsziget-gyógy szállók
XIII. Margitsziget-tenisztelep
- d) pontban helyesen: XIII. Róbert Károly körút
XIII. ker. Önkormányzat*

Törölt: Budapesti

7. számú melléklet a/20... (.....) Főv. Kgy. rendelethez

Törölt: 06

Területek zajvédelmi kategóriába sorolása

(A hatályos szakminiszteri rendelet alapján. a rendelet csak a beépítésre szánt területeket szabályozza, ill. a természetvédelmi területekre értelmezhető)

Zajtól védendő terület

1. zajvédelmi kategória

üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része

a) Üü, Üh, K-EÜ üdülő területek, egészségügyi területek

b) E-TT, E-TV természeti területek

c) K-SP, VK strand, campingd) K-ÁN állat és növénykert, védettség alapján

Törölt: K-T, Z-KÜ

Törölt: kegyeleti területek

Törölt: d) Z-KK, Z-KP, Z-VP . napi üdülés területei¶

¶
e) K-SP, VK-Z . . . strand, camping¶
¶
f

2. zajvédelmi kategória

lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, telepszerű beépítésű terület, zöldterület, temetők)a) Lk-1, Lk-2, Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Ln-T, Lk-T, Vk-ZL*, Z-EZ**

* lakópark esetén

** a keretövezet beépíthető részén

b) Z-KK, Z-KP, Z-VP napi üdülés területec) K-T, Z-KÜ kegyeleti területek

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

3. zajvédelmi kategória

lakóterület (nagyvárosias), vegyes terület

Ln1, Ln2, Vt-VK, Vt-VR, Vt-VRE, Vk, Vk-Z

4. zajvédelmi kategória

gazdasági terület, különleges terület

Gip, Gip-ET, Gksz, Gksz-Z, Gksz-LT

K-HT, K-TP, K-SP, K-BK, K-KÜ1, K-KÜ2, K-KT,

K-HU, K-SZK

Törölt: SzK

A 7. számú melléklet címében javasolja szerepeltetni a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM rendeletet, mint hivatkozási alapot.
Környezetvédelmi Ügyosztály

Törölt: Budapesti

8. számú melléklet a/20 ..(.....) Főv. Kgy. rendelethez

Törölt: 06

Rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek számának meghatározása:

Törölt: a)

Törölt: elhelyezési lehetőség

Ssz.	Terület Funkció	Hegyvidéki zóna		Belső zóna		Átmeneti zóna		Átmeneti zóna kiemelt területe		Elővárosi zóna	
		A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	B [%]
1.	Lakás, üdülőegység	0; +50	0	0	50	0; +50	50	0; +50	50	0; +50	0
2a.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterületig)	-50; 0	50	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; 0	50
2b.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterület felett)	-25; 0	0	-50	0	-50; 0	0	-50; 0	0	-25; +50	0
3.	Szálláshely - szolgáltatás	-50; 0	0	-50	50	-50; 0	0	-50; 0	0	-25; +25	0
4.	Vendéglátás	-50; 0	50	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; +50	50
5.	Alsó- és középfokú nevelés, oktatás	-50; 0	50	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; 0	50
6.	Felsőfokú oktatás	-50; 0	50	-50	50	-50; 0	50	-50; 0	50	-50; +50	50
7.	Egyéb közösségi szórakoztatás	0; +50	0	-50	0	-25; 0	0	-25; 0	0	0; +50	0
8.	Egyéb művelődés	0; +50	50	-50	50	-25; 0	50	-25; 0	50	0; +50	50
9.	Sportlétesítmény, strand	-50; +50	25	-50	50	-50; 0	25	-50; 0	25	-50; +50	25
10.	Igazgatás, ellátás, szolgáltatás, nem fekvőbeteg-ellátás	-50; 0	0	-50	25	-50; 0	0	-50; 0	0	-50; 0	0
11.	Fekvőbeteg ellátó gyógykezelés	0	0	-50	50	0	0	0	0	0	0
12.	Ipar	-	-	-	-	-50; 0	0	-50; 0	0	-50; +50	0
13.	Raktározás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.	Közforgalmú személyközlekedés	-50; +50	0	-50	0	-50; +50	0	-50; +50	0	-50; +50	0
15.	Egyéb (pl. iroda)	-50; +50	0	-50	0	-50; +50	0	-50; +50	0	0	0
16.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi létesítmény, park	0	0	-50	100	-50; 0	50	-50; 0	50	0	0

A: kerületi rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való %-os eltérés határértékei

B: a közterületi engedmény kerületi rendelet alapján biztosítható maximális mértéke

Törölt: Budapesti

9. számú melléklet a/20.....(.....) Főv. Kgy. rendelethez

Törölt: b) Rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár elhelyezési lehetőség meghatározása: f) Ssz

... [10]

Törölt: 06

1. Kereskedelmi hatástanulmány tartalmi követelménye

1. A kereskedelmi létesítmény nagyságának meghatározása
 - terület (alapterület, bruttó szintterület, összes eladótér),
 - prognosztizált forgalom.
2. A kereskedelmi egység jellegének meghatározása
3. A tervezett kereskedelmi létesítmény vonzáskörzetének meghatározása.

(Vonzáskörzet: az a terület, ahonnan a létesítmény 10 perces utazási időn belül személygépkocsival vagy tömegközlekedési eszközzel szabályosan elérhető.)
4. A kiskereskedelmi forgalom
 - országos és budapesti trendjei,
 - a jelenlegi kiskereskedelmi üzletterület és a forgalom (összesen és üzlettípusonként) meghatározása a vonzáskörzetben.
5. A vásárlóerő
 - jelenlegi és prognosztizált nagysága országos és budapesti összehasonlításban,
 - meghatározása a vonzáskörzetben.
6. Szabad vásárlóerő kiszámítása a vonzáskörzetben.
7. Az átlagos négyzetméter forgalom (forgalom/eladótérület) kiszámítása a vonzáskörzet területén (összesen és üzlettípusonként).
8. A szabad vásárlóerőt lefedő kiskereskedelmi forgalomhoz tartozó maximális eladótérület meghatározása (szabad vásárlóerő/átlagos négyzetméter forgalom) összesen és üzlettípusonként a vonzáskörzetben.
9. A kiskereskedelmi üzletek számának és forgalmának lakossághoz viszonyított aránya
 - országosan,
 - Budapesten,
 - a vonzáskörzetben.
10. Ha a telepíteni kívánt nettó kiskereskedelmi terület meghaladja a 10 000 m² alapterületet, úgy a fenti módon meghatározott vonzáskörzeten túl a kapcsolódó térségben a hasonló nagyságrendű, már kialakult kereskedelmi központokra (alközpontok, városrészközpontok) gyakorolt hatást is vizsgálni kell.

2. Közlekedési hatásvizsgálat tartalmi követelménye

1. A tervezett létesítmény jelenlegi forgalmi helyzete
 - jelenlegi forgalmi adatok
 - jelenlegi hálózati kapcsolatok,
 - jelenlegi forgalmi rend,
 - jelenlegi tömegközlekedési ellátottság.

Jelenlegi forgalombiztonsági helyzet,
2. A tervezett létesítmény által okozott forgalomműködés számítása
 - személygépkocsi,
 - teherforgalom,
 - tömegközlekedés,
 - mindezek egymás közötti aránya.
3. A tervezett létesítmény által igényelt

Törölt: .

Törölt: Budapesti

- hálózati kapcsolatok javaslata,
- főhálózati fejlesztés javaslata,
- forgalmi rend változásának javaslata.

4. A főhálózat fejlesztési javaslatok, az esetleges új kapcsolatok, a tömegközlekedés és a forgalmi rend változásának hatása a tágabb környezetre, településszerkezetre.

10. számú melléklet a/20/Főv. Kgy. rendelethez

Karaktervizsgálat tartalmi és formai követelményei

A Karaktervizsgálatot nem csak az érintett épülettel közvetlenül határos telkekre és az azokon álló épületekre, hanem a szomszédos közterületrészekre és a közterületrészekkel közvetlenül határos, a vizsgált épület közvetlen környezetének tekinthető ingatlanokra kiterjesztve kell kidolgozni. Az illetékes építésügyi hatóság a sajátos viszonyok esetén ettől eltérően is kijelölheti a vizsgálandó környezetet és a műemlékvédelmi szakhatósággal egyetértés esetén eltekinthet a Karaktervizsgálat kidolgoztatásától.

A Karaktervizsgálat tartalma az alábbi:

- utcakép
- építészeti megjelenés (homlokzati elemek, tömegképzés tagoltsága, jellegzetes homlokzati- és tetőidomok (zárterék, kupola, torony, oromfal kiképzés, anyaghasználat minősége - kő, kerámia stb., egyéb (például: vasrács stb.)),
- beépítés jellege (légtérarány, telken belüli beépítés sűrűsége, utca-, tér jellege, zöldfelületi jelleg),
- funkció (jelenlegi, korábbi/eredeti) meghatározottsága, jellegzetességei
- a jelenlegi funkcióval járó környezetterhelés, laksűrűség
- a tervezett funkcióhoz kapcsolódó forgalmi terhelés mértéke és jellege.

A Karaktervizsgálat eredményét dokumentációban kell rögzíteni, amelyet a védendő karakterű önkormányzati jelentőségű területeken minden építészeti beavatkozás esetén csatolni kell az engedélyezési tervhez.

A Karaktervizsgálat az alábbi munkarészekből áll:

1. fotódokumentáció a terület bemutatására és
2. szöveges munkarészek:
 1. leíró jellegű munkarész, mely ismerteti a terület jellegzetességeit,
 2. a kiinduló állapotot és a változásokat bemutató kiegészítő számszerű adatok (például: laksűrűség, forgalmi adatok stb.).

A Karaktervizsgálathoz csatolni kell az illetékes értékvédelmi hatóság állásfoglalását. Amennyiben a területen egyedileg védett épület is található, abban az esetben a vonatkozó jogszabály alapján kell eljárni.

Meglévő épület tervezett bontása esetén az illetékes értékvédelmi hatóság, vagy szakhatóság a karaktervizsgálat eredményei alapján, alternatív tanulmányterv készítését írja elő a régi épület hasznosításának, illetve bővítésének lehetőségeiről (M=1:200)

Törölt: Budapesti

11. számú melléklet a/20....(....) Főv. Kgy. rendelethezKereskedelmi hatástanulmány tartalmi követelményei1. A kereskedelmi létesítmény nagyságának meghatározása

- terület (alapterület, bruttó szintterület, összes eladótér),
- prognosztizált forgalom.

2. A kereskedelmi egység jellegének meghatározása

- üzemeltető szerint,
- az egy üzletre tervezett eladóterület meghatározása (eladó terület / üzletek száma),
- a tervezett tevékenység üzlettípusok szerinti megoszlása,
- tervezett nyitva tartás.

3. A tervezett kereskedelmi létesítmény vonzáskörzetének meghatározása.

(Vonzáskörzet: az a terület, ahonnan a létesítmény 10 perces utazási időn belül személygépkocsival vagy tömegközlekedési eszközzel szabályosan elérhető.)

4. A kiskereskedelmi forgalom

- országos és budapesti trendjei,
- a jelenlegi kiskereskedelmi üzletterület és a forgalom (összesen és üzlettípusonként) meghatározása a vonzáskörzetben.

5. A vásárlóerő

- jelenlegi és prognosztizált nagysága országos és budapesti összehasonlításban,
- meghatározása a vonzáskörzetben.

6. Szabad vásárlóerő kiszámítása a vonzáskörzetben.

7. A átlagos négyzetméter forgalom (forgalom/eladóterület) kiszámítása a vonzáskörzet területén (összesen és üzlettípusonként).

Törölt: Budapesti

12. számú melléklet a/20.....(.....) Főv. Kgy. rendelethez

Fogalommagyarázat

1.	<u>Aktív talajkapcsolat</u>	<u>A termőtalaj és az eredeti altalaj között nincs egyéb más réteg.</u>
2.	Beépítési paraméterek:	A beépítés jogszabályban meghatározott jellemzői (beépítés rendeltetése, beépítés módja, építési hely, építési vonal, építmény méretei, beépítettség mértéke, építménymagasság mértéke, szintterületi mutató mértéke, legkisebb zöldfelületi mérték, építmény kialakítása, stb.).
3.	<u>Előírt telekméret:</u>	<u>Új telek kialakításánál meghatározott legkisebb terület.</u>
4.	<u>Építési reklámháló:</u>	az építési állványzaton létesített, alapvetően élet-, baleset-, munka-, és környezetvédelmi célt szolgáló olyan építési védőháló, melyen kizárólag az épületek, épületegyüttesek homlokzat felújítása esetén ideiglenesen hirdetést, reklámot, és a felújításra vonatkozó tájékoztatást megjelenítő reklámcélú felület is szerepel.
5.	<u>Élp építmény legmagasabb pontja:</u>	<u>Élp = Ubm értéke + 6,0 m</u>
6.	<u>Épület bruttó szintterülete:</u>	Valamennyi építményszint bruttó szintterülete.
7.	<u>Épület legmagasabb pontja:</u>	a) magasépítménynek nem minősülő épület esetén az épület a terepcsatlakozástól mért azon legfelső pontja, melynek meghatározásánál a tetőszerkezet azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak (pl. kupola, saroktorony) valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, villámhárító, kémény és szellőző figyelmen kívül hagyandók. b) magasépület esetén az épület a terepcsatlakozástól mért azon legfelső pontja, melynek meghatározásánál kizárólag az antenna (a hordozó szerkezete nélkül) és a villámhárító figyelmen kívül hagyandó.
8.	<u>Értékvédelem alatt álló épület, terület:</u>	Jogszabály alapján védett épület, terület.
9.	<u>Fásítottág mértéke:</u>	A beépítésre szánt területeken a keretövezetre meghatározott <u>telek zöldfelületére</u> vonatkozó, valamely területegysége (pl. <u>minden teljes</u> 300 m ²) után, a beépítésre nem szánt területeken a telek területére (<u>a vízfelületek kivételével</u>) vonatkozó valamely területegység (pl. <u>minden teljes</u> 200 m ²) után telepítendő és/vagy megtartandó, legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa.
10.	<u>Fényreklám:</u>	Fény-, illetve világítástechnikai eszközökkel működő tájékoztató reklámberendezés.
11.	<u>Fülke:</u>	Szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló huzamos emberi tartózkodásra alkalmas 2 m ² -t meg nem haladó alapterületű építmény.
12.	<u>Geotechnikai vizsgálat:</u>	<u>A vizsgált terület (potenciális) építési telek, építési engedélyezési tervezését kötelezően megelőző talajmechanikai vizsgálatot meghaladó mértékű és mélységű, a terület talajviszonyait, alapkőzet szerkezetét, üregviszonyait, állékonyságát és építésalkalmasságát feltáró műszeres (szonda, rengéshullám-rezonancia, stb.) mérések összessége, mely szükség esetén a terület vízháztartási viszonyait is vizsgálja.</u>
13.	<u>Gyalogos út:</u>	Jelzőtáblával gyalogútként megjelölt, illetőleg olyan helyi közút, amely kizárólag a gyalogosok közlekedésére szolgál.
14.	<u>Gyorsvasúti tömegközlekedés:</u>	<u>Az M1 vonal kivételével a metró vonalak, az Észak-déli regionális gyorsvasút.</u>
15.	<u>Homlokzatmagasság:</u>	<u>A homlokzati sík és a tetőszerkezet metszéspontjának magassági értéke a járdaszinthez képest.</u>
16.	<u>Iroda:</u>	Jellemzően információk feldolgozásával, közvetítésével, kereskedelmével (hivatal, adminisztráció, kutatás, fejlesztés, tervezés, szolgáltatás, stb.) kapcsolatos, <u>a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.</u>
17.	<u>Ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei:</u>	Az ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei lehet a madármegfigyelő- és állat-lesek, madárbemutató röpde, kilátók, esőbeállók, tanósvények információs berendezési, burkolatai,

Törölt: 10

Törölt: 06

... [11]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [12]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [13]

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

... [14]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [15]

Formázott táblázat

Formázott: Felsorolás és számozás

... [16]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [17]

Törölt: a teleknek

Törölt: legkisebb zöldfelület

... [18]

Törölt: , lombszelelő

... [19]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [20]

... [21]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [22]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [23]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [24]

... [25]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [26]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [27]

... [28]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [29]

Törölt: tevékenység célja

... [30]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [31]

Törölt: Budapesti

		állatkáramok, állatkifutók, bemutatóhelyek kerítései.	
18.	Kereskedelmi célú bruttó szintterület:	A kereskedelmi célú területek (értékesítés, raktározás, közlekedés, kiszolgálás stb.) bruttó összege.	Formázott táblázat Formázott: Felsorolás és számozás ... [32]
19.	Kereskedelmi hatástanulmány:	Új kereskedelmi létesítmény a meglévő kereskedelmi létesítményekre gyakorolt hatását kimutató elemzés	Formázott: Felsorolás és számozás ... [33] Törölt: A kereskedelmi ... [34]
20.	Keretszabályozási vonal:	A főváros működéséhez szükséges közterületek elkülönítését szolgáló határvonal. A keretszabályozási vonalakkal határolt KÖu-1, KÖu-2 keretövezetű területen belül kell biztosítani a keretszabályozással érintett csatlakozó területek megközelítését és a környezetvédelmi szempontból szükséges védőerdősáv megvalósítására vonatkozó területeket is.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [35] Formázott: Felsorolás és számozás ... [36] Formázott: Felsorolás és számozás ... [37]
21.	Kialakult állapot:	A keretövezeti vagy építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [38]
22.	Kilátópont:	Az a közterületi pont, melyről vonzóan tárul fel a város látkepe, látványa (panoráma).	Formázott: Felsorolás és számozás ... [39]
23.	Különleges magasépület:	Az a magasépület, mely rendelkezik olyan épületfunkcióval, amelynek max. két használati szint padlószintje kizárólag technológiai okokból meghaladja a 30 métert. Önálló rendeltetési egység vagy helyiség csak 65 m magasságig helyezhető el, legnagyobb vízszintes vetülete 25 m lehet. Az építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 90 métert.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [40] Formázott: Felsorolás és számozás ... [41] Formázott: Felsorolás és számozás ... [42]
24.	Kötőpályás tömegközlekedés:	Minden olyan közlekedési eszköz, melynek működéséhez különleges pálya – vágány – szükséges.	Törölt: -
25.	Közforgalom elől el nem zárt magánút:	Magántulajdonban lévő – a telek vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgáló – út telke, mely a közforgalom elől nincs lezárva.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [43]
26.	Közforgalom elől elzárt magánút:	Magántulajdonban, állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő – a telek vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgáló – út telke, mely a közforgalom elől sorompóval, kapuval vagy más fizikai eszközzel lezárt, vagy „Mindkét irányból behajtani tilos” jelzőtáblával jelzett magánút.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [44] Törölt: ,
27.	Közhasználat céljára átadott terület:	Telek - erről szóló külön szerződés keretei között - közhasználatra megnyitott, általában gyalogosforgalom által igénybe vehető része.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [45] Törölt: időbeli ,
28.	Közhasználat elől elzárt terület:	Olyan terület, amelyen a közforgalom tiltott, vagy kizárt. Nem minősül közhasználat elől elzárt területnek a közparkok és közterületek vagyon- és közbiztonsági okból történő lekerítése, ha a terület a nappali órákban (napkeltétől-napnyugtáig) szabadon látogatható.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [46] Formázott: Felsorolás és számozás ... [47]
29.	Közlekedési hatásvizsgálat:	A környezetterhelés megállapítása érdekében végzett, a közforgalmú, gyalogos, személygépjármű és teherforgalom mennyiségét és annak időbeli lefolyását rögzítő vizsgálat, illetve prognosztizáló elemzés.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [48] Formázott: Felsorolás és számozás ... [49] Törölt: -
30.	Köztér:	Budapest hivatalos utcanevjegyzékében „tér” elnevezéssel szereplő közterületek	Formázott: Felsorolás és számozás ... [50] Formázott: Felsorolás és számozás ... [51]
31.	Különleges magasépület:	az a magasépület, mely rendelkezik olyan épületfunkcióval, amelynek max. két használati szint padlószintje kizárólag technológiai okokból meghaladja a 30 métert. Önálló rendeltetési egység vagy helyiség csak 65 m magasságig helyezhető el, legnagyobb vízszintes vetülete 25 m lehet. Az építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 90 métert.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [52] Formázott: Felsorolás és számozás ... [53]
33.	Létesítmény:	Rendeltetési egység, vagy funkcionálisan összefüggő rendeltetési egységek csoportja.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [54] Formázott: Felsorolás és számozás ... [55]
34.	Lombos fa:	Lomblevelű, első osztályú faiskolai áru minőségű, előnevelt fa. (Tülevelű fák, pl. fenyők nem tartoznak ide.)	Formázott: Felsorolás és számozás ... [56]
35.	Logisztikai terület:	Jellemzően az áruk, termékek, javak csomagolásával, szállításával és a szállítás szervezésével kapcsolatos tevékenységek céljára kijelölt terület.	Formázott: Betűtípus: Dólt
36.	Lovasturizmus építményei:	Szabadidős tevékenységként üzött lovassport azon építményei tartoznak ide, amelyek egyrészt a lótarthoz kapcsolódnak, másrészt a lovaglók kiszolgálását célozzák. A lótarthoz szükséges építmények lehetnek: káram, állatkifutó, istálló, takarmány- és trágyatároló, szín, lovas-turista út. A lovassportot üzők kiszolgálását szolgáló építmények: öltöző- és szállásépület, szolgálati lakás, vendéglátás építményei.	Formázott: Felsorolás és számozás ... [57] Törölt: üzők
37.	Magasház:	az a magasépület, melyben a legfelső építményszint szintmagassága a	Formázott: Betűtípus: Dólt Formázott: Felsorolás és számozás ... [58] Törölt: Budapesti

		30,0 m-t meghaladja, de melynek építménymagassága nem nagyobb 45 méternél, és az épület legmagasabb pontja nem éri el az 60 m-t.
38.	Magas műtárgy:	olyan műtárgy, melynek legmagasabb pontja meghaladja a 30 métert, de nem magasabb 110 m-nél.
39.	Magas sajátos építmény:	olyan sajátos építmény, melynek legmagasabb pontja meghaladja a 30 métert, de nem magasabb 110 m-nél.
40.	Magasépület:	épületfunkcióval meghatározó módon rendelkező magasépítmények (toronyház, magasház és különleges magasépület) gyűjtőfogalma.
47.	Mélygarázs:	A terepszint, illetve az épület alatt létesített garázs.
48.	Mérműkiépítések:	A műtárgyak és a sajátos építmények.
49.	Nyilvános telek:	a telekfelosztás során keletkező olyan telektömbön belüli telek, amely – csak a ki- és behajtásra valamint a közutak vonalában létesítményeinek elhelyezésére alkalmas – 3,0-6,0 m szélességű nyíllal közvetlenül kapcsolódik a köz- vagy magánúthoz.
50.	Önálló parkolóház:	A kizárólag gépjárművek tárolására szolgáló épület.
51.	Önálló reklámhordozó:	A kizárólag reklám céljára létesített építmény, berendezés, szerkezet.
52.	Önálló üzemanyagtöltő állomás:	Üzemanyagtöltő állomás, mely nem kapcsolódik más építményhez, épülethez - az üzemanyagtöltő állomást igénybevevőket szolgáló kiskereskedelmi, illetve vendéglátó egység és fizetőhely kivételével -, illetve nem más rendeltetésű épületben vagy annak földszintjén kerül elhelyezésre.
53.	Párkánymagasság:	A tőlső alsó vonala (eresz) és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság.
54.	Parkolóház:	Gépkocsik tárolására szolgáló - általában többszintes - épület.
55.	P+R parkoló:	A P+R típusú parkolást közcélú parkolóházak, mélygarázsok, felszíni parkolók tervszerűen telepített hálózata jelenti, mely a főváros integrált közlekedési rendszerének része. A P+R parkoló olyan, elsősorban hosszú idejű várakozást biztosító – lehetőség szerint őrzött – parkolási létesítmény, mely telepítésénél fogva biztosítja, hogy a személygépjárművel megkezdett utazások minél nagyobb hányada tömegközlekedési járművel fejeződhessen be (eszközváltás).
56.	Pavilon:	Szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, 2-12 m ² alapterületű építmény.
57.	Raktár:	Javak átmeneti vagy huzamos tárolására szolgáló helyiség.
58.	Rálátás:	Egy adott építményre, tájrézsletre nyíló látvány.
59.	Reklámcélú felület:	Valamely tevékenység ismertetése céljára irányuló vagy valamely termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevitelére ösztönző ábrát, feliratot, jelet megjelenítő felület.
60.	Reklámhordozó:	Az az építmény, berendezés, szerkezet, amin a reklámcélú felület megjelenik. Az önálló reklámhordozó kizárólag a reklámcélú felület megjelenítésére létesült építmény, berendezés, szerkezet.
61.	Rendeltetés:	Az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül. Ahol a rendeltetés megnevezését alkalmazza a rendelet azok esetében a TEAOR [9017/1991. (Sk 8.) KSH közlemény] szerinti tevékenységeket kell érteni.
62.	Rendeltetésszerű használat:	A szabályzatokban előírt rendeltetésnek megfelelő használat.
63.	Sorgarás:	Kettőnél több, egymás mellett elhelyezett, férőhelyenként önálló bejáratú kialakított gépkocsitároló.
64.	Speciális építési övezet:	A keretövezetben meghatározott általános szabályozási határértékektől, a FÉK-ben meghatározott módon és feltételekkel eltérő szabályozási határértékeket, paramétereket alkalmazó építési övezet.
65.	Sportépítmény:	A sportolás építményei - az emberek mozgását szolgáló építmények - függetlenül attól, hogy versenyszerűen vagy a szabadidő eltöltése érdekében művelik, területigényes szabad teret (sportpályák, strand, sí, evezés, vítorlás stb.) vagy zárt teret (fedett uszoda, testedzés, aerobik stb.) igényelnek, önálló telken kerülnek-e elhelyezésre, továbbá jelentős zöldfelülettel kerülnek-e kialakításra.
66.	Szabályozási határértékek:	A területrendezés eszköze. A beépítési feltételeket - ellátási, urbanisztikai

Törölt: , az épület legmag(... [59]

Törölt: 55

Formázott: Felsorolás és számozás ... [60]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [61]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [62]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [63]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [64]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [65]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [66]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [67]

Formázott: Betűtípus: Dőlt ... [68]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [69]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [70]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [71]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [72]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [73]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [74]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [75]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [76]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [77]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [78]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [79]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [80]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [81]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [82]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [83]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [84]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [85]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [86]

Törölt: BÉK

Formázott: Felsorolás és számozás ... [87]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [88]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [89]

Formázott: Felsorolás és számozás ... [90]

Törölt: Budapesti

		kritériumok és más területi követelmények (pl. az érték-, a természeti környezet megőrzéséhez kapcsolódó érdekek érvényesítése és a humán igények kielégítésének kötelezettsége) érdekében meghatározott számszerű jellemzők.	
67.	Szabályozási szélesség:	A közterület (meglévő vagy tervezett) szélességi mérete.	Formázott: Felsorolás és számozás
68.	Szálláshely-szolgáltató épület:	Kizárólag vagy túlnyomórészt átemetli otthon (szállás) céljára szolgáló szobaegységeket, valamint közös vagy egyéni használatú mellék- és egyéb helyiségeket tartalmazó épület (gyermek-, diák-, nevelőotthon, kollégium, munkás- és nővérszállás, fekvőbetegek szállásépülete, szülőotthon, szociális otthon, turisztaház, menedékház, vadászaház, csónakház, fogadó, panzió, szálloda stb.).	Formázott: Felsorolás és számozás Törölt:
69.	Szintterületi mutató:	Az épület bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa.	Formázott: Felsorolás és számozás
70.	Tájékoztató eszközök:	Ide tartoznak: – a kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató egység nevére, tevékenységi körére, elérhetőségére utaló és az egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintet telken található, – a reklám nélküli útbaigazító, irányító, – a kulturális eseményeket hirdető eszközök.	Formázott: Felsorolás és számozás Formázott: Felsorolás és számozás
71.	Támfalgarázs:	Támfalban létesített személygépjármű-tároló (a lejtős terep hegyfeleli oldalában létesített - a bevágást megtámasztó - támfalban kialakított létesítmény).	Törölt: A létesítmény csak akkor minősül támfallétesítménynek, ha teljes egészében az eredeti terepfelületen helyezkedik el, függetlenül attól, hogy végleges állapotban földdel fedett-e vagy sem.
72.	Telekhatár:	Az önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott területeket (telkeket) elválasztó határvonal.	Formázott: Felsorolás és számozás
73.	Telek homlokvonala:	Telek közterülettel, vagy magánútként kialakított telekkel határos határvonala.	Formázott: Felsorolás és számozás
74.	Telepszerű beépítés:	Azonos rendeltetésű, vagy rendeltetésük alapján összetartozó épületek összehangolt elhelyezése, <u>egységes</u> terv alapján kialakított együttese.	Formázott: Felsorolás és számozás
75.	Teraszház:	A terep természetes lejtéséhez illeszkedő, azt lépcsőzetesen követő padlószintekkel kialakított épület. A sík terepen teraszos (vagy lépcsőzetesen kialakított) metszeti elrendezésű épület nem minősül teraszháznak.	Formázott: Felsorolás és számozás
76.	Tervpályázati eljárás:	<u>A tervpályázati eljárások részletes szabályairól szóló 137/2004. (IV. 29.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelő tervpályázati eljárás.</u>	Törölt: beépítési
77.	Tetőkert:	Az építmény felső födémén kialakított növényzettel fedett terület.	Formázott: Felsorolás és számozás
78.	Tetszőleges alaprajzú hirdetőoszlop:	Függőleges helyzetű, változatlan keresztmetszetű, henger vagy hasáb alakú, helyhez kötött olyan önálló reklámhordozó, amelynek teljes magassága a hagyományos, történetileg kialakult hengeres kialakítású hirdető oszlopok esetében nem haladja meg a 4,0 métert, a hagyományostól eltérő alakú hirdető oszlopok esetében pedig az 5,0 métert, a szélesség – magasság aránya 1:3 lehet.	Formázott: Felsorolás és számozás Formázott: Felsorolás és számozás
79.	Toronyház:	<u>Az a magasépület, amelyben az építménymagasság a 45,0 métert, az épület legmagasabb pontja a 60,0 métert meghaladja, de amelynek építménymagassága nem nagyobb 75,0 méternél és az épület legmagasabb pontja nem magasabb 120,0 méternél.</u>	Formázott: Felsorolás és számozás
80.	Toronyházak és magasházak csoportja	<u>500 méter átmérőjű körön belül legkevesebb öt magasépületből, - amelyből legalább kettő toronyház-álló, épületegyüttesként értelmezhető épületcsoport.</u>	Formázott: Felsorolás és számozás
81.	Ubm Utcai beépítés legnagyobb magassága:	<u>Az épület utcai építési vonalán a terepcsatlakozástól mért magassági érték, mely fölél, valamint az e magasságban az építési vonal teljes hosszán a telek irányába emelt 45°-os elméleti sík fölél semmilyen építményrész, vagy tetőfelépítmény nem nyúlhat a közterület feléi oldalon:</u> <u>a.) a kémény, a villámhárító, valamint</u> <u>b.) – ahol KESZ azt lehetővé teszi – a saroképületen építészeti hangsúly (saroktorony, kupola, stb.) kivételével.</u>	Formázott: Felsorolás és számozás Formázott: Felsorolás és számozás Formázott: Felsorolás és számozás
82.	Udvari térarány:	<u>Az udvari térarány az Élp és az udvarszélesség (Usz) hányadosa, mely nem lehet nagyobb 1,5-nél. (Élp/Usz=1,5)</u>	Formázott: Behúzás: Bal: 0.7 cm Formázott: Felsorolás és számozás
			Törölt: Budapesti

83.	<u>Uhm Utcai homlokzat legnagyobb magasság:a</u>	<u>Az építménymagasság szabályai szerint számított utcai homlokzat magassága (F/L)</u> <u>Az utcai homlokzat legnagyobb magasságát KÉSZ rögzíti. Ahol a szabályozási terv saroktorony létesítésének lehetőségét rögzíti, ott az adott homlokzatszakaszon az Uhm értéke 20%-kal nagyobb lehet.</u>
84.	<u>Uzs udvarszélesség:</u>	<u>Egy telken az egyes szemközti homlokzati síkok, vagy a homlokzat és a szemközti telekhatár közötti távolság. (Uzs)</u>
85.	<u>Utcabútor:</u>	<u>Közterület állandó tartozékaként elhelyezett közhasználatú berendezési tárgy (pl. utasváró, kerékpár tároló, térelválasztó elem, pad, hulladékgyűjtő)</u>
86.	<u>Utasváró:</u>	<u>A tömegközlekedésben résztvevők számára létesített fedett, három oldalról körülhatárolt, a tömegközlekedési megállóban elhelyezett, legalább 2,2 m belmagasságú és legalább 2,0 m² alapterületű utcabútor</u>
96.	<u>Utcái fasor:</u>	<u>Egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák töltávolsága nem nagyobb a fák idős korában várható koronaátmérőjének a kétszeresénél.</u>
97.	Vonalszerű fényreklám:	A reklám befoglaló felületének legalább 50%-ában áttört fényreklám.
98.	Zavaró hatás:	A terület rendeltetészerű használatát átmenetileg vagy állandóan korlátozó környezeti hatás.
99.	Zártudvar:	A telekhatáron álló épületrészek által közrezárt udvar.
100.	Zártudvaros beépítés:	Zártudvarban beépült, jellemzően zártudvaros beépítésű épületek.

5. Az előírt tekméret betartása nemcsak új telek kialakításánál, hanem telekhatár-rendezés esetén is követelmény. Városerőpítési Ügyosztály

33. A magánútra történő behajtás – a rendeltetészerű használat okán – nem tiltható meg. A tulajdonos személyére nézve ellentétes az 50. pontban szereplő meghatározással. Városerőpítési Ügyosztály

40., 46., és a 95. A különleges magasépület, a magasház és a toronyház fogalom meghatározásokat össze kell hangolni. Városerőpítési Ügyosztály

56. és 75. Az oldalhatáron álló, és a szabadonálló beépítés fogalmát az OTÉK már rögzítette. Városerőpítési Ügyosztály

83. Ha a támfalgarázs teljes egészében az eredeti felszín alatt kell elhelyezkednie, abban az esetben a hegyvidéki területeken szinte lehetetlen garázsok elhelyezése. Javasoljuk az OTÉK terepszint alatti építmény fogalmának használatát. Városerőpítési Ügyosztály

84. A telekalakítás fogalmát magasabb jogszabály már meghatározta, ezért itt felesleges. Városerőpítési Ügyosztály

87. A beépítési terv fogalma magasabb szintű jogszabályban nem szabályozott, ezért arra hivatkozni nem lehet. Városerőpítési Ügyosztály

A 101. fogalom, „zavaró hatás” meghatározásának módosítása szükséges, mivel a hivatkozott jogszabály már nem hatályos. Javasoljuk továbbá meghatározni a rendelet alkalmazása szempontjából a következő fogalmakat: épület, építmény, köztárgy, közterület, közút, utcabútor, vendéglátó terasz. Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztály

A fogalommagyarázat szövege rendkívül pontatlan és jelentős korrekcióra szorul. Ennek részletes elemzése még további sok oldalt tenne ki, ezért erre írásban nem vállalkozom. Ugyanakkor a tervezet egyik készítőjének, Albrecht Ute asszonynak felhívtam a figyelmét az itteni pontatlanságokra. Mivel a szabályzat alkalmazása szempontjából e definíciók különleges jelentőségűek, ezért javaslom, hogy ezekre még egyszer térjünk vissza. I. ker. Önkormányzat

Alapvető fogalmak definiálása hiányzik, vagy nehezen értelmezhető pl.: homlokzatmagasság, gyeprács, telepítési távolság, hátulsi távolság, oldalsó távolság, sziluett-tervet stb. XXIII. ker. Önkormányzat

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Sorkizárt

... [95]

Formázott: Felsorolás és számozás

... [96]

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: A 152/1995. (XII. 12.) Korm. rendelet mellékletében felsorolt tevékenységek az ott meghatározott méret esetén.

Formázott: Felsorolás és számozás

Formázott: Felsorolás és számozás

Törölt: Budapesti

10. sz. melléklet

Fogalom-meghatározás: célszerű a magyarázó szövegben a magyarázandó kifejezés alkalmazásának kerülése. Kéri más jogszabály által meghatározott fogalmak törlését.

XI. ker. Önkormányzat

10. sz. melléklet 8. pont:

Pontosítandó a tényleges tartalomnak megfelelően.

XI. ker. Önkormányzat

10. sz. melléklet 10. pont:

Indokolatlan a kupola, saroktorony figyelmen kívül hagyása, kéri ennek törlését.

XI. ker. Önkormányzat

10. sz. melléklet 24. pont:

A 9. sz. melléklet pontosabban tartalmazza, kéri ezen pont törlését.

XI. ker. Önkormányzat

10. sz. melléklet 25. pont:

Javasolt a pontosítása.

XI. ker. Önkormányzat

10. sz. melléklet 32.,33.,50. pont:

Kéri a magánutak tulajdonos felsorolását azonosan szerepeltetni.

XI. ker. Önkormányzat

10. sz. melléklet 39. pont:

a meghatározás nem megfelelő.

XI. ker. Önkormányzat

10. sz. melléklet 41. pont:

Célszerűbb lenne a szintterület arányában meghatározni.

XI. ker. Önkormányzat

10. sz. melléklet 43. pont:

A lombos kifejezés helyett a lomblevelű alkalmazandó.

XI. ker. Önkormányzat

10. sz. melléklet 44. pont:

Megfontolásra javasolt a raktározás és irodai funkciók szerepeltetése is.

XI. ker. Önkormányzat

10. sz. melléklet 81. pont:

Pontosítandó a tényleges tartalomnak megfelelően.

XI. ker. Önkormányzat

*A **10. számú melléklet** szerinti Fogalommeghatározás előírás jelentős módosítása, felülvizsgálata szükséges a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang biztosítása és az átfedések megszüntetése érdekében. A 10. számú mellékletet ugyanis az Étv. 2.§. és az OTÉK 1. számú mellékletének rendelkezésével együttesen kell alkalmazni! Erre is figyelemmel*

- *a **9. pont** „Épületek kereskedelmi célú bruttó szintterülete:” pontosítása volna indokolt, ugyanis ilyen célra nem csak kizárólagosan kereskedelmi rendeltetésű épületek létesíthetők, hanem vegyes rendeltetésű épületekben is kialakíthatók kereskedelmi rendeltetésű önálló rendeltetési egységek, amelyeknek bruttó szintterületeire is értelmezhető megfogalmazás kell.*
- *a **19. pont** „Háromszintes növényállomány” meghatározás kialakítási célját törölni szükséges, mert a gyepek és a fa együttes alkalmazása minden esetben háromszintes, a céljától függetlenül!*
- *a **21. pont** „Homlokzatsík” törlése javasolható, mert semmit nem mond egy nem sík felület esetére, miáltal csak nehezíti a jogalkalmazást!*
- *a **22. pont** „Iroda” törlése szükséges, mert semmit nem mond!*

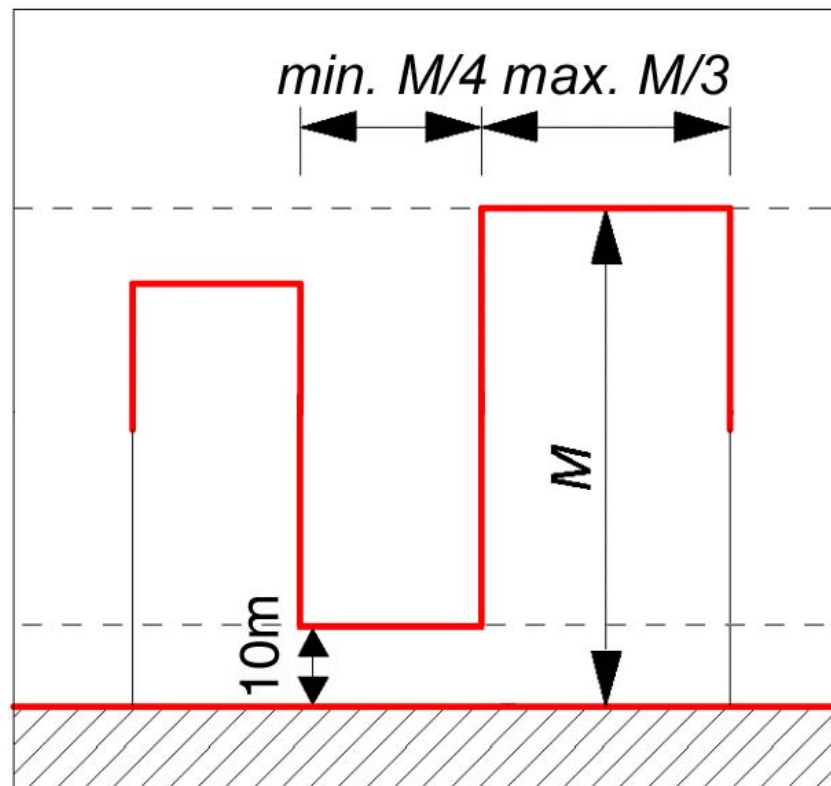
Törölt: Budapesti

- a 24. pont „kereskedelmi hatástanulmány” törlése szükséges, mivel ez nem fogalom meghatározás, hanem részletes végrehajtási követelmény, tehát nem ide való!
- a 25. pont „keretes beépítés” fogalom pontosabb körülírása lenne indokolt, mert gyakran alkalmaznak a „szabadonálló” fogalmával szándékosan összekeverve, belső udvaros nagy épülettömböket, melyek ebbe a kategóriába tartoznának, mégis szabadonállónak minősítenek.
- a 41. pont „Lakóépület” törlése szükséges, mivel ez a TEÁOR és a statisztika hatáskörébe tartozik!
- a 46-49. pontok, az 54-56. pontok, a 60., 62. pont, a 75. pont és a 84., 97. pont törlése szükséges, mivel ezekre az OTEK rendelkezik!

Célszerű lenne kiegészíteni a 20 m-es kerti tető fogalmával, meghatározva annak lehetséges funkcióját is, mivel gyakori jogvitára ad okot gépkocsi beállónak való használata, amit pedig semmi jogszabály nem tilt meg.
Zöldövezet Közhasznú Egyesület

Törölt: Budapesti

Toronyház azon épületrészének, amely az épület 10,0 m-es magasságát meghaladja, legnagyobb vízszintes vetülete nem haladhatja meg az épület legmagasabb pontja által meghatározott magasság (M) harmadát ($M/3$). Amennyiben egy épülettömeg egynél több 10,0 m-t meghaladó épületrésszel rendelkezik, az épületrészek közötti távolság minimum $M/4$. (2. számú ábra szerint)



2.számú ábra

Az FSZKT-ben (2/a számú melléklet) területileg lehatárolt, magasépítmény elhelyezését megengedő zónában nagyvárosias telepszerű lakóterületen azokra a jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épületekre is lehet új lakószintet ráépíteni, amelyek a magasház kategóriába tartoznak vagy a ráépítés révén

ebbe a kategóriába kerülnek, ha a parkolási igény kielégíthető és a kötelező zöldfelületi arány biztosítható. A magasházakra vonatkozó előírások betartása mellett ebben az esetben max. két új lakószint helyezhető el.

63. oldal: [3] Törölt

A_Ute

5/2/2008 11:57:00 AM

(3) Oldal- vagy hátsószárny, illetőleg keresztszárny csak ott létesíthető, ahol a szomszédos telken a meglévő épület magas tűzfalal csatlakozik és a (2) bekezdésben foglaltak betarthatók.

(4) Amennyiben a beépítendő telekre a szomszédos épületek homlokzattal tekintenek, akkor a meglévő és az új épület homlokzata közötti távolság legalább 16 m legyen [4.számú ábra b)].

(5) Amennyiben a szomszédos épület udvari homlokzatai a beépítendő telekre néznek [4. ábra c)] – a légudvar homlokzatának kivételével –, akkor KSZT eltérő szabályozása hiányában az oldalsó távolságot a meglévő és a létesítendő homlokzatok közötti távolság betartásával kell meghatározni a következők szerint:

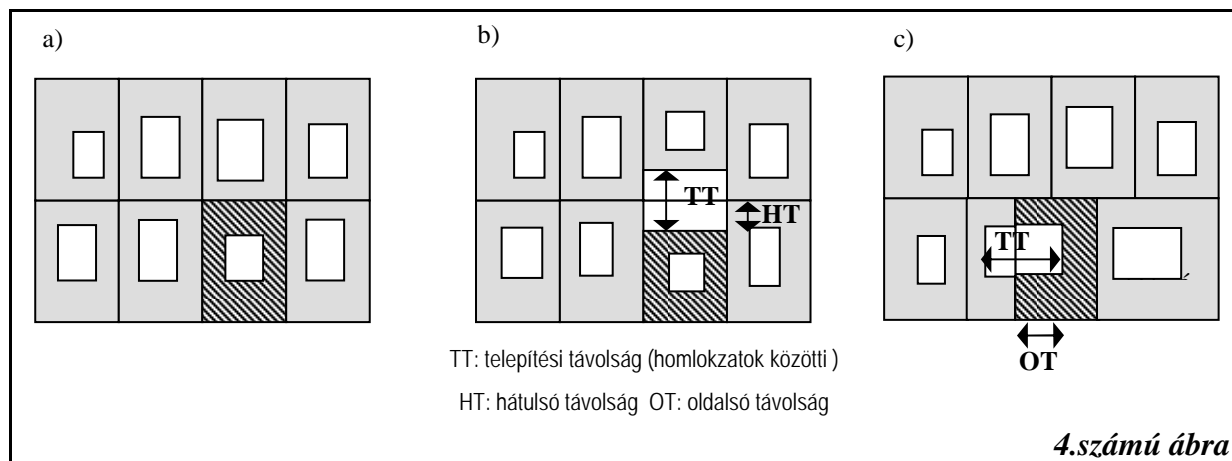
amennyiben mindkét telek 20 m-nél szélesebb és a szomszédos telek meglévő udvarszélessége legalább 10 m, akkor a homlokzatok közötti távolság legalább 16 m legyen,

20 m-nél keskenyebb szomszédos telek esetén:

ha a beépítendő telek 20 m-nél szélesebb: a homlokzatok közötti távolság legalább 16 m legyen, és az oldalsó-távolság legfeljebb 10,0 m-re csökkenthető,

ha a beépítendő telek 14 m – 20 m közötti szélességű: a homlokzatok közötti távolság legalább 12 m legyen, mely esetben az oldalszárny legfeljebb 8 m szélességű lehet, és az oldalsó-távolság legfeljebb 8,0 m-re csökkenthető,

ha a beépítendő telek 14 m-nél keskenyebb: a homlokzatok közötti távolság legalább 12 m legyen és az oldalsó-távolság legfeljebb 6,0 m-re csökkenthető, az udvar – épület légtérarány 1:2-nél kisebb nem lehet.



65. oldal: [4] Törölt Cs_Ildiko 9/16/2008 3:51:00 PM

védelem alatt nem álló épületek közötti foghíjtelek, valamint két meglévő, védelem alatt álló (műemlék, vagy helyi védelem alatt álló) épület közötti foghíjtelek beépítése esetében:

aa) ha a két szomszédos csatlakozó épület párkányainak magassága között legfeljebb 6 m a különbség, akkor azok párkányai magasságának átlagát kell mértékadónak tekinteni,

ha a két csatlakozó szomszédos épület között több mint 6 méter a magasság-különbség, akkor

az érintett utcaszakasz átlagos párkánymagasságát kell mértékadónak tekinteni.

Egy meglévő, védelem alatt álló (műemlék vagy helyi védelem alatt álló) és egy védelem alatt nem álló épület közötti foghíjtelek beépítés esetében:

ba) ha a védelem alatt álló épület a magasabb, akkor az értékvédelem alatt álló épület csatlakozó párkánymagasságát kell mértékadónak tekinteni,

bb) ha a védelem alatt álló épület az alacsonyabb, és a két szomszédos csatlakozó épület párkányainak magassága között legfeljebb 6 m a különbség, akkor azok párkánymagasságának átlagát kell mértékadónak tekinteni,

bc) ha a védelem alatt álló épület az alacsonyabb, és a két csatlakozó szomszédos épület között több mint 6 méter a magasság-különbség, akkor az érintett utcaszakasz átlagértékét kell mértékadónak tekinteni.

65. oldal: [5] Törölt Cs_Ildiko 9/16/2008 3:52:00 PM

a telek közterületről nem látható (takart) részén és a csatlakozó gerincmagasságnál legfeljebb 1,2 méterrel lehet magasabb,

a homlokzat és az oldalsó telekhatár között legalább az oda néző homlokzat tényleges magasságának 1/3-a legyen és szomszédos telkeken álló épületek párhuzamos udvari szárnyainak homlokzatai közötti legkisebb távolság a nagyobb tényleges magasság 2/3-a legyen,

új udvari homlokzat a csatlakozó tűzfalak felső élére fektetett 45 fokos lejtésű síkokat nem metszheti. Több eltérő magasságú tűzfalhoz illeszkedés esetében az épület tömegét elvi engedélyben kell meghatározni.

76. oldal: [6] Törölt A_Ute 3/19/2009 11:33:00 AM

saroktelekre vonatkozó határértékek	-	-	70	2,5	20	7,5	12,5
-------------------------------------	---	---	----	-----	----	-----	------

77. oldal: [7] Formázott Cs_Ildiko 8/27/2009 2:09:00 PM

Behúzás: Bal: 0 cm, Első sor: 0.32 cm, Automatikus sorszámozás + Szint: 1 + Számozás stílusa: 1, 2, 3, ... + Kezdő sorszám: 4 + Igazítás: Bal oldalt + Igazítás: 0 cm + Tabulátorhely: 0.75 cm + Behúzás: 0.75 cm, Tabulátorok: Nincs 0.75 cm

77. oldal: [8] Formázott Cs_Ildiko 8/27/2009 2:09:00 PM

Behúzás: Bal: 0 cm, Első sor: 0.32 cm, Automatikus sorszámozás + Szint: 1 + Számozás stílusa: 1, 2, 3, ... + Kezdő sorszám: 4 + Igazítás: Bal oldalt + Igazítás: 0 cm + Tabulátorhely: 0.75 cm + Behúzás: 0.75 cm, Tabulátorok: Nincs 0.75 cm

141. oldal: [9] Törölt A_Ute 12/4/2008 8:40:00 PM

telekhatár-rendezés esetén a kül- és belterületen zöldterületi (Z) vagy erdőterületi (E) keretövezet területe növekszik, egy telektömbön belül

ja) két lakó (L) keretövezet közötti határ,

jb) L és Vk jelű keretövezet közötti határ,

jc) Gksz és Vk, Vk-Z jelű keretövezetek közötti határ a Gksz keretövezet csökkentésével,

jd) Gksz-Z és Vk, Vk-Z jelű keretövezetek közötti határ a Gksz-Z keretövezet csökkentésével
módosul

161. oldal: [10] Törölt Cs_Ildiko 9/9/2008 9:44:00 AM

b) Rendeltetészerű használatához szükséges kerékpár elhelyezési lehetőség meghatározása:

Ssz	Terület	Funkció	Hegyvidéki zóna	Belső zóna	Átmeneti és elővárosi zóna
1.	Lakás, üdülőegység		Minden lakás és üdülőegység után 2 tároló	Minden lakás és üdülőegység után 2 tároló	Minden lakás és üdülőegység után 2 tároló
2a.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterületig)		Minden megkezdett 150 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 50 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 50 m ² nettó alapterület után 1 tároló
2b.	Kereskedelem (1000 m ² bruttó szintterület felett)		Minden megkezdett 500 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 400 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 200 m ² nettó alapterület után 1 tároló
3.	Szálláshely - szolgáltatás		Minden megkezdett 15 vendégszoba egység után 1 tároló	Minden megkezdett 15 vendégszoba egység után 1 tároló	Minden megkezdett 10 vendégszoba egység után 1 tároló
4.	Vendéglátás		Minden megkezdett 75 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 75 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 25 m ² nettó alapterület után 1 tároló
5.	Alsó- és középfokú nevelés, oktatás		Foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² nettó alapterülete után 1 tároló	Foglalkoztató és/vagy tanterem 30 m ² nettó alapterülete után 1 tároló	Foglalkoztató és/vagy tanterem 20 m ² nettó alapterülete után 1 tároló
6.	Felsőfokú oktatás		Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² nettó alapterülete után 1 tároló	Oktatási és kutatási helyiségek 30 m ² nettó alapterülete után 1 tároló	Oktatási és kutatási helyiségek 20 m ² nettó alapterülete után 1 tároló
7.	Egyéb közösségi szórakoztatás		Minden 50 férőhely után 1 tároló	Minden 30 férőhely után 1 tároló	Minden 20 férőhely után 1 tároló
8.	Egyéb művelődés		Minden megkezdett 500 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 300 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 200 m ² nettó alapterület után 1 tároló
9.	Sportlétesítmény, strand		20 férőhely után 1 tároló	20 férőhely után 1 tároló	10 férőhely után 1 tároló
10.	Igazgatás, ellátás, szolgáltatás, nem fekvőbeteg-ellátás		Minden megkezdett 125 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 75 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 50 m ² nettó alapterület után 1 tároló
11.	Fekvőbeteg ellátó gyógykezelés		Minden megkezdett 500 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 300 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 200 m ² nettó alapterület után 1 tároló
12.	Ipar		Minden megkezdett 500 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 300 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 200 m ² nettó alapterület után 1 tároló
13.	Raktározás		Minden megkezdett 5000 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 3000 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 1000 m ² nettó alapterület után 1 tároló
14.	Közforgalmú személyközlekedés		Egyedi vizsgálat alapján	Egyedi vizsgálat alapján	Egyedi vizsgálat alapján
15.	Egyéb		Minden megkezdett 125 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 75 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 50 m ² nettó alapterület után 1 tároló
16.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi létesítmény, park		Minden megkezdett 500 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 500 m ² nettó alapterület után 1 tároló	Minden megkezdett 500 m ² nettó alapterület után 1 tároló

164. oldal: [11] Törölt			Cs_Ildiko	12/3/2008 10:14:00 AM
	<i>Beépítési mód:</i>	<i>A telek épületek elhelyezésére szolgáló részének (építési hely) lehatárolási típusa, a szomszédos ingatlanra gyakorolt hatások szabályozása érdekében.</i>		
164. oldal: [12] Törölt			Cs_Ildiko	8/27/2009 1:54:00 PM
	<i>Biológiaiilag aktív felület:</i>	<i>Az adott övezet telkeinek, illetőleg a közterületnek növényzettel, vízfelülettel állandóan fedett, valamint talajjal és 100%-osan vízáteresztő burkolattal fedett része.</i>		
	<i>Egybefüggő zöldfelület:</i>	<i>Olyan zöldfelületi egység, amely részeit 2 m-nél szélesebb épített, biológiaiilag inaktív elem nem választja szét.</i>		
164. oldal: [13] Törölt			Cs_Ildiko	8/27/2009 1:54:00 PM
	<i>Extenzív zöldtető (flóratető):</i>	<i>Építmény, építményrész felső födémén létesített, e célra kialakított 25 cm-nél vékonyabb termőrétegen telepített, minimális (legfeljebb negyedévenkénti) fenntartást igénylő, gyepszínti növényállomány, amely a lokális klíma és az építmény hőháztartásának javítását, illetve helyi vízmegtartást szolgál és rálátás esetén látványértékkel rendelkezik.</i>		
164. oldal: [14] Törölt			Cs_Ildiko	6/11/2009 7:51:00 AM
	<i>Épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete:</i>	<i>Az épület kereskedelmi célú bruttó területeinek (értékesítés, raktározás, közlekedés, kiszolgálás stb.) összege az épület valamennyi szintjén.</i>		
164. oldal: [15] Módosítás			E_Terez	3/24/2009 5:25:00 PM
Formázott felsorolás és számozás				
164. oldal: [16] Módosítás			E_Terez	3/24/2009 5:25:00 PM
Formázott felsorolás és számozás				
164. oldal: [17] Módosítás			E_Terez	3/24/2009 5:25:00 PM
Formázott felsorolás és számozás				
164. oldal: [18] Törölt			A_Ute	12/1/2008 6:07:00 PM
<i>legkisebb zöldfelület mértékére</i>				
164. oldal: [19] Törölt			Cs_Ildiko	8/27/2009 1:55:00 PM
	<i>Fasor:</i>	<i>Egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák töltő távolsága nem nagyobb a fák idő s korában várható koronaátmérőjének a kétszeresénél.</i>		
	<i>Felszínmozgás-veszélyes területek:</i>	<i>Ide tartoznak a csuszamlás-veszélyes lejtők, az ideiglenesen nyugalomban lévő csuszamlásos területek.</i>		
164. oldal: [20] Módosítás			E_Terez	3/24/2009 5:25:00 PM
Formázott felsorolás és számozás				
164. oldal: [21] Törölt			Cs_Ildiko	8/27/2009 2:03:00 PM
	<i>Funkcióváltás:</i>	<i>Létesítmény eredeti rendeltetésének vagy használati módjának megváltoztatása.</i>		
164. oldal: [22] Módosítás			E_Terez	3/24/2009 5:25:00 PM
Formázott felsorolás és számozás				
164. oldal: [23] Módosítás			E_Terez	3/24/2009 5:25:00 PM
Formázott felsorolás és számozás				
164. oldal: [24] Módosítás			E_Terez	8/18/2009 7:59:00 AM
Formázott felsorolás és számozás				
164. oldal: [25] Törölt			Cs_Ildiko	10/6/2008 3:18:00 PM
	<i>Háromszintes növényállomány:</i>	<i>A gyepszíntű, cserjeszíntű és fás növényzet együttes alkalmazásával területlehatárolás céljára vagy környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.</i>		

	<i>Használati mód:</i>	<i>A létesítményben, építményben, helyiségben vagy területen folytatott tevékenység jellemzője (a fentiek használatának jellemző módja).</i>
164. oldal: [26] Módosítás	user	5/23/2007 4:03:00 PM
Formázott felsorolás és számozás		
164. oldal: [27] Módosítás	user	5/23/2007 4:03:00 PM
Formázott felsorolás és számozás		
164. oldal: [28] Törölt	Cs_Ildiko	6/24/2009 5:51:00 PM
	<i>Homlokzatsík:</i>	<i>Az épület külső határoló felülete.</i>
164. oldal: [29] Módosítás	Cs_Ildiko	8/27/2009 1:54:00 PM
Formázott felsorolás és számozás		
164. oldal: [30] Törölt	A_Ute	12/21/2008 7:07:00 PM
<i>tevékenység céljára szolgáló helyiség, épület, létesítmény</i>		
164. oldal: [31] Módosítás	Cs_Ildiko	8/27/2009 1:54:00 PM
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [32] Módosítás	Cs_Ildiko	6/11/2009 7:51:00 AM
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [33] Módosítás	A_Ute	6/14/2009 2:20:00 PM
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [34] Törölt	A_Ute	6/18/2009 1:30:00 PM
<p><i>A kereskedelmi hatástanulmány tartalma:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. A kereskedelmi létesítmény nagyságának meghatározása terület (alapterület, bruttó szintterület, összes eladótér), prognosztizált forgalom.</i> <i>2. A kereskedelmi egység jellegének meghatározása üzemeltető szerint, az egy üzletre tervezett eladóterület meghatározása (eladó terület / üzletek száma), a tervezett tevékenység üzlettípusok szerinti megoszlása, tervezett nyitva tartás.</i> <i>3. A tervezett kereskedelmi létesítmény vonzáskörzetének meghatározása. (Vonzáskörzet: az a terület, ahonnan a létesítmény 10 perces utazási időn belül személygépkocsival vagy tömegközlekedési eszközzel szabályosan elérhető.)</i> <i>4. A kiskereskedelmi forgalom országos és budapesti trendjei, a jelenlegi kiskereskedelmi üzletterület és a forgalom (összesen és üzlettípusonként) meghatározása a vonzáskörzetben.</i> <i>5. A vásárlóerő jelenlegi és prognosztizált nagysága országos és budapesti összehasonlításban, meghatározása a vonzáskörzetben.</i> <i>6. Szabad vásárlóerő kiszámítása a vonzáskörzetben.</i> <i>7. A átlagos négyzetméter forgalom (forgalom/eladóterület) kiszámítása a vonzáskörzet területén (összesen és üzlettípusonként).</i> 		
165. oldal: [35] Törölt	Cs_Ildiko	6/24/2009 5:51:00 PM
	<i>Keretes beépítés:</i>	<i>Zártosú beépítési módú, belső kertre, zöldfelületre vagy udvarra szervezett beépítés, ahol az épületek a szabályozási vonalon vagy egységesen meghatározott építési vonalon állnak.</i>
165. oldal: [36] Módosítás	A_Ute	8/24/2009 4:20:00 PM
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [37] Törölt	Cs_Ildiko	8/27/2009 2:04:00 PM
	<i>Kertészeti terv/</i>	<i>Szakértő, szaktervező által készített írásos dokumentáció az</i>

	<i>szakvélemény:</i>	<i>állapotfeltárásról és/vagy a tervezett beavatkozásnak az érintett növényekre való hatásáról.</i>
165. oldal: [38] Módosítás A_Ute 8/24/2009 4:20:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [39] Módosítás A_Ute 8/24/2009 4:20:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [40] Törölt Cs_Ildiko 10/6/2008 3:19:00 PM		
	Kötelező legkisebb zöldfelület	A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a növényzettel fedett terület alatt a burkolt felületek nélküli, gyeppel, virágfelülettel, cserjékkel, fákkal betelepített, beépítetlen terület, sík vetülete értendő.
165. oldal: [41] Módosítás Cs_Ildiko 6/24/2009 1:57:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [42] Módosítás Cs_Ildiko 8/27/2009 1:54:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [43] Módosítás Cs_Ildiko 8/27/2009 1:54:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [44] Módosítás Cs_Ildiko 8/27/2009 1:54:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [45] Módosítás Cs_Ildiko 8/27/2009 1:54:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [46] Törölt Cs_Ildiko 8/27/2009 2:05:00 PM		
<i>időbeli korlátozás nélkül</i>		
165. oldal: [47] Törölt Cs_Ildiko 8/27/2009 2:05:00 PM		
	<i>Közhasználat céljára átadott területek időbeli korlátozással:</i>	<i>Telek - erről szóló külön szerződés keretei között - közhasználatra megnyitott, általában gyalogosforgalom által igénybe vehető része, mely esetben a közhasználat - biztonsági okokból - időben korlátozott (pl. 22:00-06:00 óra között vagy nyitvatartási időben).</i>
165. oldal: [48] Módosítás Cs_Ildiko 8/27/2009 1:54:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [49] Módosítás Cs_Ildiko 8/27/2009 1:54:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [50] Törölt Cs_Ildiko 8/28/2009 11:23:00 AM		
	<i>Közpark:</i>	<i>Az 1 ha-nál nagyobb területű közcélú zöldterület.</i>
165. oldal: [51] Módosítás Cs_Ildiko 8/27/2009 1:54:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [52] Módosítás Cs_Ildiko 8/27/2009 1:54:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [53] Törölt Cs_Ildiko 12/3/2008 10:19:00 AM		
	<i>Lakóépület:</i>	<i>az olyan épület, amelyben a műszakilag megosztott, önálló lakások száma meghaladja az épületben lévő önálló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számát.</i>
	Lég- és vízáteresztő burkolat	Elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tévő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton

		alap – nem létesül. (Pl.: műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics ágyazaton, fa-, kőelemes típusú homokos kavics ágyazaton, fűmagos geotextília, murva)
165. oldal: [54] Módosítás A_Ute 8/27/2009 11:51:00 AM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [55] Módosítás A_Ute 3/20/2007 5:24:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [56] Módosítás A_Ute 3/20/2007 5:24:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [57] Módosítás A_Ute 8/27/2009 11:51:00 AM		
Formázott felsorolás és számozás		
165. oldal: [58] Módosítás A_Ute 3/20/2007 5:24:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
166. oldal: [59] Törölt Cs_Ildiko 6/24/2009 7:04:00 PM		
, az épület legmagasabb pontja a 40,0 m-t meghaladja		
166. oldal: [60] Módosítás A_Ute 3/20/2007 5:24:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
166. oldal: [61] Módosítás A_Ute 3/20/2007 5:24:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
166. oldal: [62] Módosítás A_Ute 3/20/2007 5:24:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
166. oldal: [63] Törölt Cs_Ildiko 12/3/2008 10:20:00 AM		
	Magánút:	Magántulajdonban lévő - a telek vagy telkek és a rajta vagy rajtuk lévő építmény(ek) megközelítését szolgáló - út, mely a közszolgálati járművek számára is megközelíthető.
166. oldal: [64] Módosítás A_Ute 3/20/2007 5:24:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
166. oldal: [65] Módosítás A_Ute 3/20/2007 5:24:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
166. oldal: [66] Törölt Cs_Ildiko 8/28/2009 11:23:00 AM		
	Műfű sportburkolat:	Anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását részben lehetővé tevő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül.
	Nagykereskedelmi létesítmény:	A TEÁOR szerint az áruknak, termékeknek a termelők és a viszonteladók közötti nagy tételben történő közvetítésére alkalmas létesítmény.
166. oldal: [67] Módosítás A_Ute 3/20/2007 5:24:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
166. oldal: [68] Törölt user 5/23/2007 4:03:00 PM		
	Oldalhatáron álló beépítés:	Ahol az építési hely egyik oldala azonos a telekhatárral.
166. oldal: [69] Módosítás A_Ute 7/16/2007 12:38:00 PM		
Formázott felsorolás és számozás		
166. oldal: [70] Törölt Cs_Ildiko 8/28/2009 11:26:00 AM		
	Oromfal:	A nyeregtető épület végfalának a tetősík és a homlokzatsík

		<i>metszészvonala, illetve a tetőgerinc közötti homlokzata.</i>
--	--	---

166. oldal: [71] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [72] Törölt	A_Ute	3/19/2009 3:36:00 PM
-------------------------	-------	----------------------

	<i>Önálló rendeltetési egység:</i>	<i>Helyiség vagy egymással belső kapcsolatban álló fő- és mellékhelyiségek műszakilag is összetartozó együttese, amelynek a szabadból vagy az épület közös közlekedőjéből nyíló önálló bejárata van. Meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas és függetlenül üzemeltethető (pl. üzlethelyiség, egy lakás vagy egy szállodaépület). A rendeltetés alatt a TEAOR szerinti tevékenységeket kell érteni.</i>
--	------------------------------------	--

166. oldal: [73] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [74] Törölt	Cs_Ildiko	6/24/2009 5:52:00 PM
-------------------------	-----------	----------------------

	<i>Padlószint:</i>	<i>Az építmény főbejárata - bejárati előlépcsője - előtti járda szintje és az építményszint padlófelülete közötti függőleges távolság.</i>
--	--------------------	--

166. oldal: [75] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [76] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [77] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [78] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [79] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [80] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [81] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [82] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [83] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [84] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [85] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [86] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [87] Módosítás	A_Ute	7/16/2007 12:38:00 PM
----------------------------	-------	-----------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [88] Törölt	user	5/23/2007 4:20:00 PM
-------------------------	------	----------------------

	<i>Szabadonálló beépítés:</i>	<i>Ahol az építési helyet a telek be nem épített része veszi körül.</i>
--	-------------------------------	---

166. oldal: [89] Módosítás	A_Ute	8/6/2007 11:06:00 AM
-----------------------------------	--------------	-----------------------------

Formázott felsorolás és számozás

166. oldal: [90] Törölt	Cs_Ildiko	8/28/2009 11:26:00 AM
--------------------------------	------------------	------------------------------

	<i>Szabályozási elem:</i>	<i>A szabályozás kötelező és irányadó elemei.</i>
--	---------------------------	---

167. oldal: [91] Törölt	Cs_Ildiko	8/28/2009 11:27:00 AM
--------------------------------	------------------	------------------------------

	<i>Szabályozási vonal:</i>	<i>Telek közterületi határvonala.</i>
--	----------------------------	---------------------------------------

167. oldal: [92] Törölt	user	5/23/2007 4:20:00 PM
--------------------------------	-------------	-----------------------------

	Telekalakítás:	Új telkek kialakítása, valamint a már meglévő telkek alakjának, nagyságának megváltoztatása.
--	----------------	--

167. oldal: [93] Törölt	Cs_Ildiko	8/28/2009 11:27:00 AM
--------------------------------	------------------	------------------------------

	<i>Teremgarázs:</i>	<i>Több gépkocsi tárolására szolgáló közös légtérű helység.</i>
--	---------------------	---

	<i>Tereplépcső:</i>	<i>A külső térben a terepszint megfelelő kiképzésével kialakított lépcső.</i>
--	---------------------	---

	<i>Terepszint alatti beépítés mértéke:</i>	<i>A terepszint alatti építmény által műszakilag igénybevett terület és a telek sík vetületének %-ban kifejezett aránya.</i>
--	--	--

167. oldal: [94] Törölt	Cs_Ildiko	8/28/2009 11:27:00 AM
--------------------------------	------------------	------------------------------

	<i>Térségi átszellőzési vizsgálat:</i>	<i>A város klimatikus adottságait alapul vevő, kísérleti (szélcsatorna, modell) és/vagy számítógépes légáramlási modellezés, elemzés, a terep és a meglévő (ill. tervezett) beépítettség és a kondicionáló felületek figyelembevételével.</i>
--	--	---

	<i>Toronyház:</i>	<i>Az a magasépület amelyben az építménymagasság a 45,0 métert az épület legmagasabb pontja az 55,0 métert meghaladja, de amelynek építménymagassága nem nagyobb 75,0 méternél és az épület legmagasabb pontja nem magasabb az Országház legmagasabb pontjánál, 90,0 méternél.</i>
--	-------------------	--

	<i>Toronyházak és magasházak csoportja:</i>	<i>300 méter átmérőjű körön belül legkevesebb öt magasépületből, - amelyből legalább kettő toronyház – álló, építészeti egységként értelmezhető épületcsoport.</i>
--	---	--

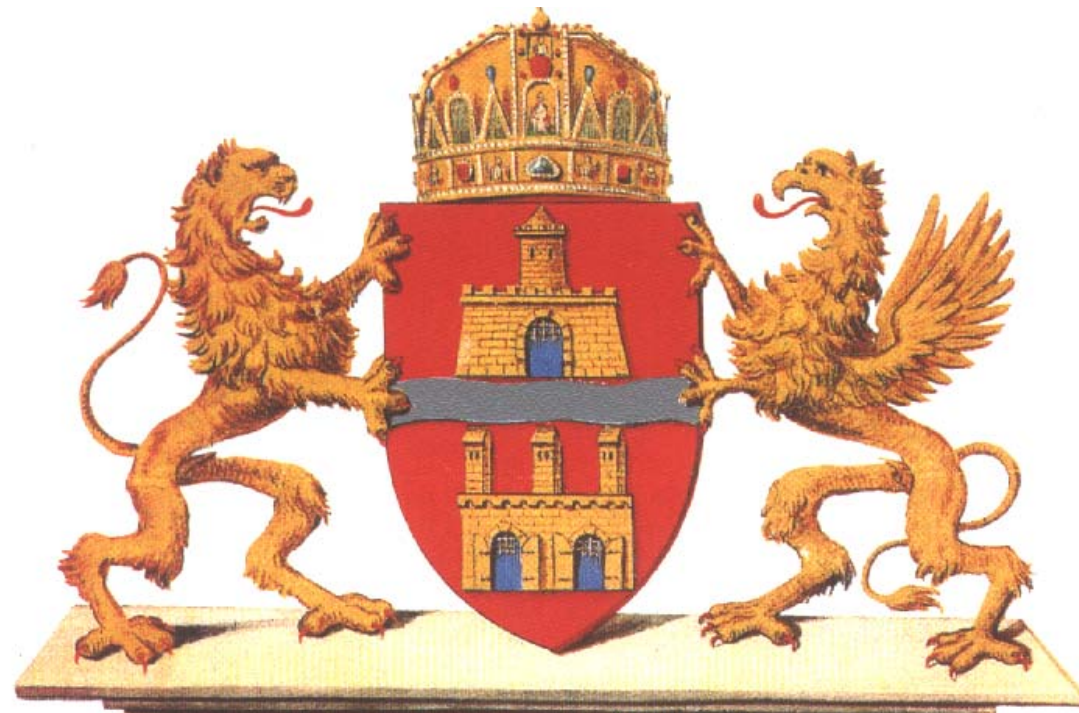
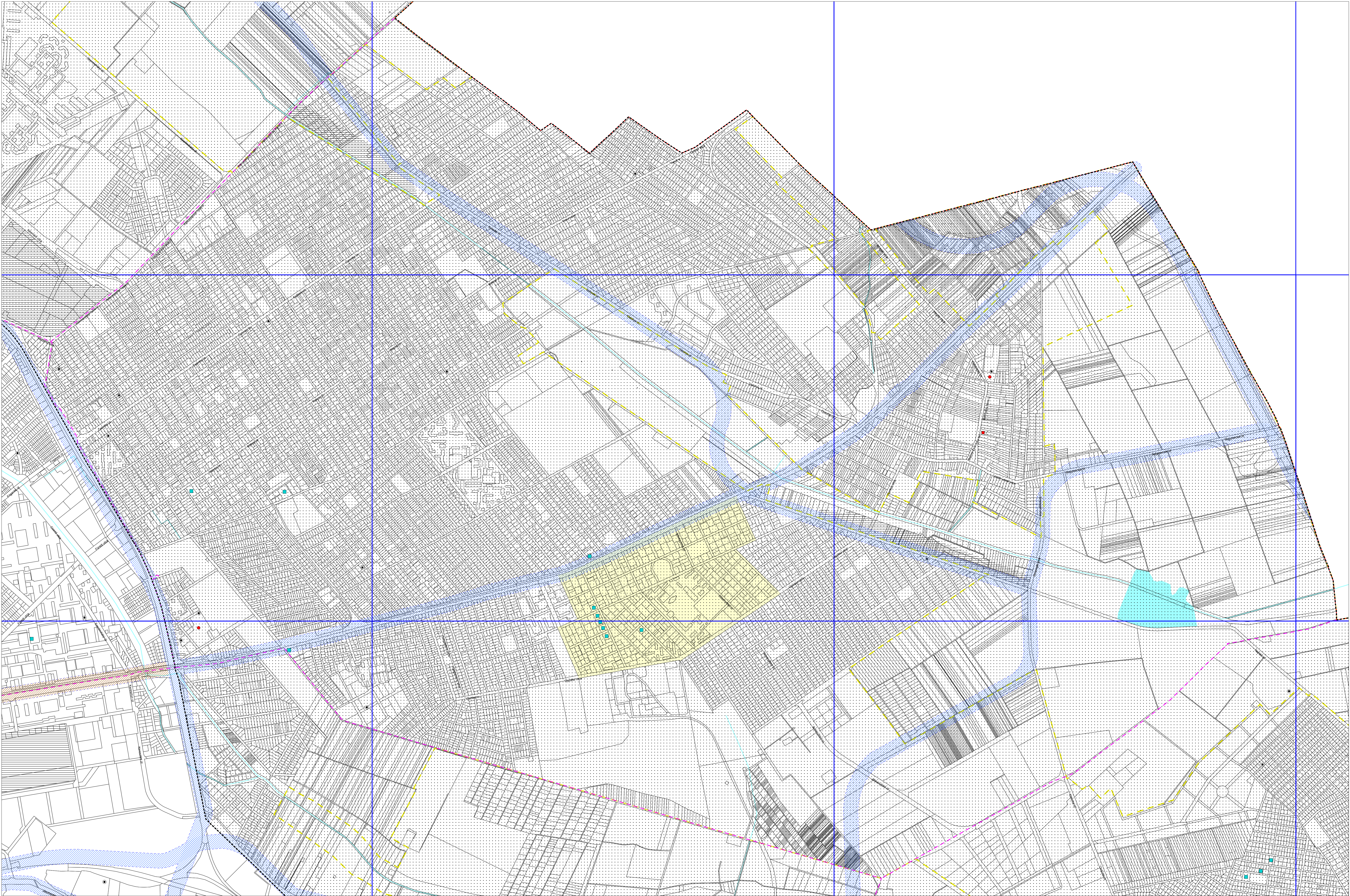
168. oldal: [95] Törölt	Cs_Ildiko	6/24/2009 5:53:00 PM
--------------------------------	------------------	-----------------------------

	<i>Üdülőépület:</i>	<i>Kizárólag vagy túlnyomó részben üdülőegységet tartalmazó épület.</i>
--	---------------------	---

168. oldal: [96] Törölt	Cs_Ildiko	8/28/2009 11:29:00 AM
--------------------------------	------------------	------------------------------

	<i>Veszélyes hulladék:</i>	<i>Hulladék jogszabály alapján meghatározott minősítése.</i>
--	----------------------------	--

	<i>Védőtávolságot igénylő termelő technológiák:</i>	<i>Amelynek környezeti hatásai (károsanyag kibocsátása) a telek (terület) határán meghaladja a területre, illetve a csatlakozó területre előírt kibocsátás megengedett határértéket. Védőtávolság kialakítását igényelheti a létesítmény a környező területek védelme érdekében (környezetszennyező üzem, zajos, bűzös, fertőző üzem stb.).</i>
--	---	---



BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV

A TERÜLET FELHASZNÁLÁSÁT VESZÉLYEZTETŐ,
ILLETŐLEG BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

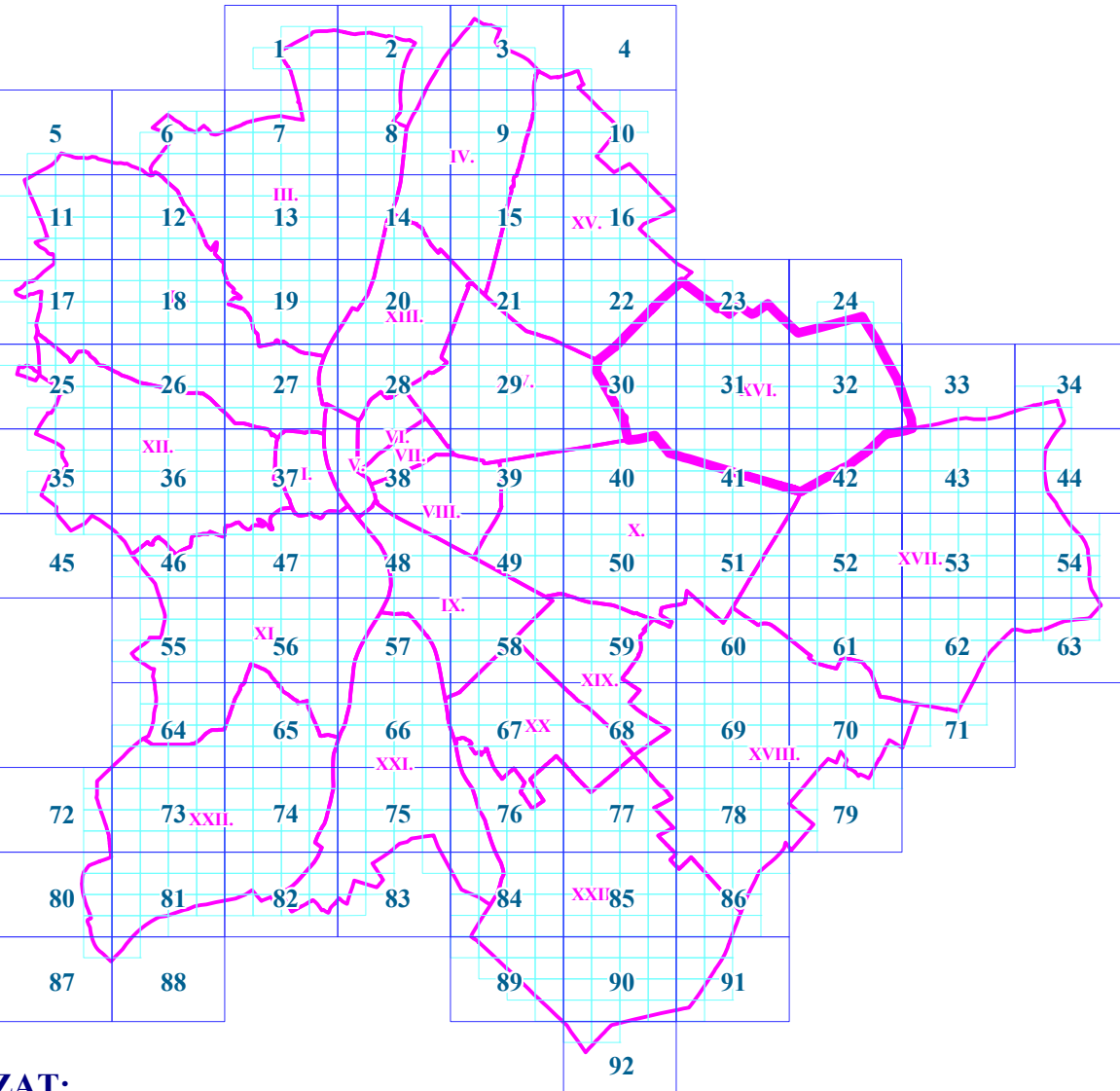
M=1:10000

2009. július

A FŐVÁROSI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
„/20... (.....) FŐV.KGY.SZ. RENDELET 2/A. SZ. MELLÉKLETE

Egyeztetési dokumentáció az Étv. 9. §. (3) bek. szerinti eljárásra

XVI. kerület

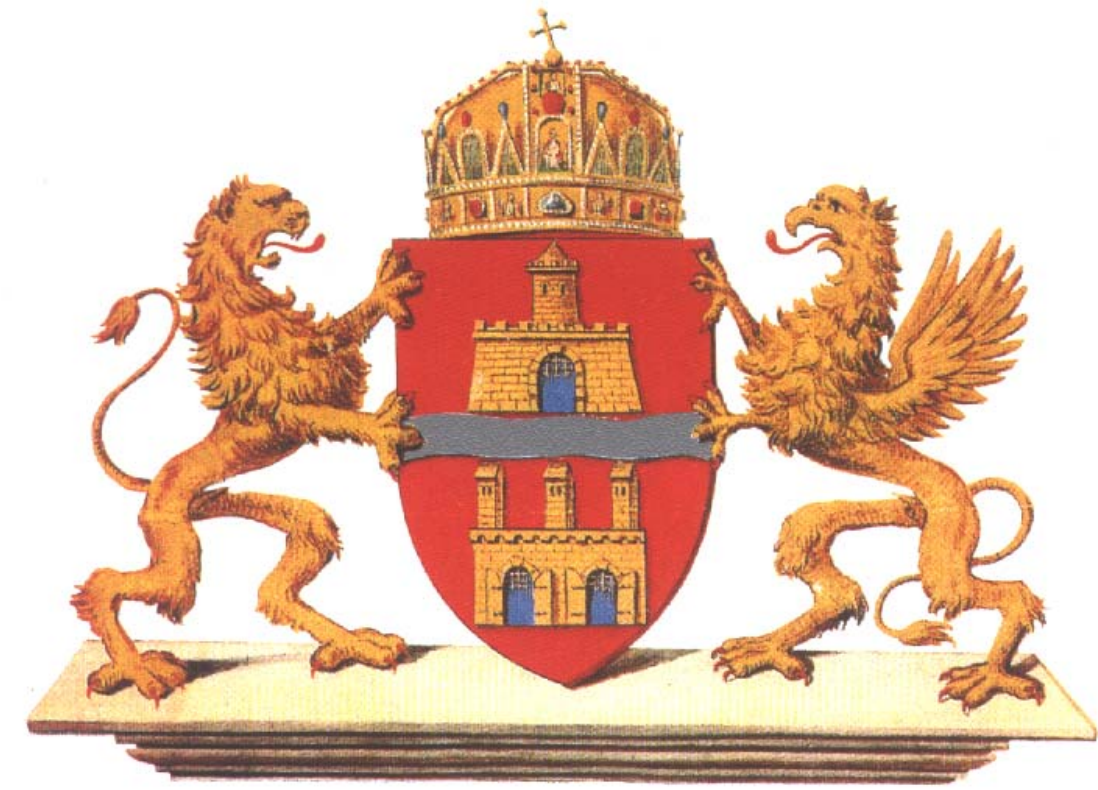


JELMAGYARÁZAT:

- Tájékoztató elemek
- Budapest közigazgatási határa
- Belterületi határvonal
- Kerülethatár
- Telekhatár
- Vízfolyások, vízfeltületek

- I. Országos, regionális jelentőségű védettség, illetve korlátozást jelentő tájkoztató elemek
- II. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített védettség, illetve korlátozást jelentő tájkoztató elemek
- III. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzítendő védelemre javasolt elemek
- Kötelező elemek
- IV. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a FEK rendelkezik

I.	II.	III.	IV.	
				Világörökség területe
				Világörökségi terület pufferzónája
				Műemléki jelentőségű terület
				Műemlék
				Védetté nyilvánított régészeti lelőhely
				Nyilvánított régészeti lelőhely
				Fővárosi rendeletben védett épület
				Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
				Kiemelten védendő karakterű összfővárosi jelentőségű terület
				Védendő karakterű összfővárosi jelentőségű terület
				Védendő karakterű helyi jelentőségű terület
				Az épített környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület
				A táji környezethez való illeszkedés szempontjából kiemelten kezelendő Duna-parti terület
				Várospolitikai kiemelten kezelendő, látványtervezési útvonal
				A város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő útvonal
				Magasépület elhelyezése szempontjából kiemelten védett zóna
				Magasépület elhelyezése szempontjából védett zóna
				Magasépület elhelyezése szempontjából korlátozott zóna
				Magasház és különleges magasépület elhelyezését megengedő zóna
				Magasépület (toronyház, magasház és különleges magasépület) elhelyezését megengedő zóna



BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV

A TERÜLET FELHASZNÁLÁSÁT VESZÉLYEZTETŐ,
ILLETŐLEG BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, TÁJ ÉS
KÖRNYEZET VÉDELME

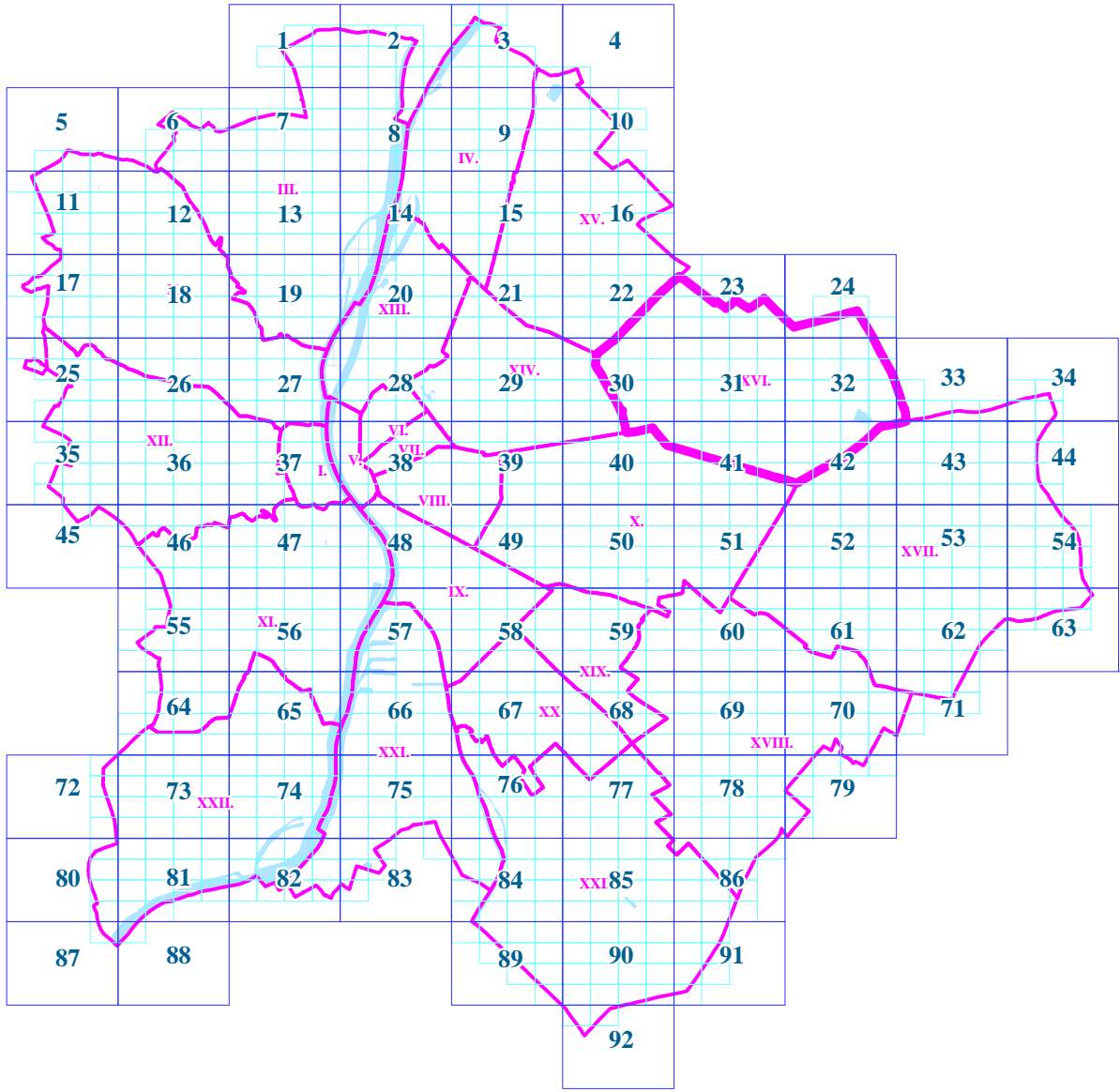
M=1:10000

2009. július

A FŐVÁROSI ÉPÍTÉSI KERETSZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
„/20... (.....) FÖV.KGY.SZ. RENDELET 2/B. SZ. MELLÉKLETE

Egyeztetési dokumentáció az Étv. 9. §. (4) bek. szerinti eljárásra

XVI. kerület



JELMAGYARÁZAT:

Tájékoztató elemek

- Budapest közigazgatási határa
- Belterületi határvonal
- Kerületihatár
- Telekhatár
- Vízfolyások, vízfelületek

I. Országos, regionális jelentőségű védettséget,
illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek

II. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített védettséget,
illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek

III. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített
védelemre javasolt elemek

Kötelező elemek

IV. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást
jelentő elemek, melyekre a FEK rendelkezik

I.	II.	III.	IV.	
				Országos jelentőségű védett természeti terület
				Ökológiai hálózat területe
				Ökológiailag érzékeny terület
				Helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti terület
				Helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti érték
				Helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti terület, érték védőzónája
				Fővárosi védelemre javasolt természeti terület
				Fővárosi jelentőségű védett endotérület
				Fővárosi jelentőségű védett intézménykert
				Fővárosi jelentőségű védett közpark, közter, közkert, temető
				Fővárosi jelentőségű védett fasor
				Fokozottan védett barlang felszíni vetülete
				Barlangveszélyes terület felszíni védőzónája
				Hidrogeológiai védőterületek
				Vízfolyások külterületi védőzónája
				Karsztos terület
				Aláhányásztott terület
				Felzámogatásveszélyes terület
				Repülőter zajgátló védőövezetei (belső, középső, külső)
				Rekultiválandó bányák, lerakók
				Csökkenendő terhelésű belvárosi környezet
				Átszellőztető sáv



M=1:10000





2009. július

Egyeztetési dokumentáció az Étv. 9. §. (4) bek. szerinti eljárásra

XVI. kerület



Tájékoztató elemek

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | Budapest közigazgatási határa |
|  | Belterületi határvonal |
| | Kerülethatár |
|  | Telekhatár |
|  | Vízfolyások, vízfelületek |

I. Országos, regionális jelentőségű védettséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek

II. Egyéb fővárosi rendeletekben rögzített védeltséget, illetve korlátozást jelentő tájékoztató elemek


III. Egyéb fővárosi rendeletekbe védelemre javasolt elemek

Kötelező elemek

IV. Védett és védelemre tervezett, valamint építési korlátozást jelentő elemek, melyekre a FÉK rendelkezik

I.	II.	III.	IV.	
				Országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolsága
				Meglévő gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága
				Tervezett gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága
				Meglévő gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület
				Meglévő gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület
				Belső zóna tervezett forgalomcsillapított területe
				Tervezett fontossági különbségi csoport
				Metróvonal védelmi zónája
				Kikötésre alkalmas partszakaszok
				Meglévő árvízvédelmi mű - töltés
				Meglévő árvízvédelmi mű - magaspárt
				Meglévő árvízvédelmi mű - partfal
				Meglévő árvízvédelmi mű - vízfolyás visszatérősezése
				Tervezett árvízvédelmi mű
				Tárvetűzettek védőtávolsága (220 kV / 120 kV)
				Nagy- és nagyközüzőipartípusú gázvezeték biztonságási övezete
				Folyékony szénhidrogénvezeték biztonságási övezete
				Mikrohullámú összekötés magassági korlátozása ($30 \text{ m} \leq h \leq 100 \text{ m}$ között)
				Személyirratított és kísérleti körkört védőterület (meglévő / tervezett)
				Városkörzetben jelenlétiű átalakuló területek tartalmazó területi egység
				Külsőterületi fejlesztési területek
				Belsőterületi fejlesztési területek

Sajátos jogintézményekkel érintett területek (elővásárlási jog) :

 Településrendezési célok megvalósításához szükséges területek